

**EFRAIN ARTURO GARCIA TURRIAGO  
PERITO AVALUADOR**

**Señora:  
JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
Carrera 10 No. 14- 33 Piso 4  
La Ciudad.**

---

**REFERENCIA. INFORME DE DICTAMEN PERICIAL.  
DENTRO DEL PROCESO DE PERTENENCIA POR  
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA No. 110013103041-  
2017-00548-00 DE LUCILA ROZODE APONTE y RAFAEL  
APONTE CORTES Contra CECILIA GARCIA DIAZ DE  
CIFUENTES, CLAUDIA TERESA CIFUENTES GARCIA,  
JAIME CIFUENTES GARCIA Y OSCAR FERNANDO  
CIFUENTES BOTERO.**

*EFRAIN ARTURO GARCIA T, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'347.525 de Bogotá, en mi condición de Perito Avaluador perteneciente a las actuales listas de Auxiliares de la Justicia del Consejo Superior de la judicatura y de acuerdo a su solicitud rindo dictamen sobre él inmueble materia del proceso de los siguientes términos:*

**I.- OBJETIVO**

*El presente dictamen tiene como objeto, de acuerdo a lo ordenado por la señora Juez, es realizar y desarrollar cada uno de los siguientes interrogantes.*

- 1.- Dirección del predio, cabida del mismo.*
- 2.- Linderos cardinales especiales del inmueble y área de construcción del inmueble y si es el mismo que se solicita en la demanda.*
- 3. Como está compuesta la construcción del inmueble.*
- 4.- la abetuste de la construcción.*
- 5.- El valor comercial del predio.*
- 6.- Fotografías del predio como de sus dependencias.*
- 7.- Plano de la manzana catastral.*
- 8.- Las mejoras si las hay y en que consiste, y las construcciones del predio.*
- 9.- Estratificación social del sector del inmueble.*
- 10.-Determinar si es el mismo inmueble objeto de la demanda y del libelo de la demanda,*
- 11.- Vías de acceso*
- 12.- Anexos.*

### **I.- DIRECCIÓN DEL PREDIO Y CABIDA DEL MISMO.**

Me permito manifestarle a su señoría que la dirección del inmueble objeto de informe se encuentra ubicado en la **CARRERA 99 No. 18- 61** del Barrio Fontibón de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria No. **050C-116250**, con CHIP Catastral **AAA0079TMYN**, con cédula catastral **25 99 6**, inmueble el cual cuenta con dos pisos o niveles y tiene una cabida de **325.90** metros cuadrados de que corresponde al cien por ciento (100%) del predio objeto de informe.

### **II. LINDEROS CARDINALES ESPECIALES DEL INMUEBLE Y ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE Y SI ES EL MISMO QUE SE SOLICITA EN LA DEMANDA.**

Se procede a identificar y alindera el inmueble ubicado en la **CARRERA 99 No. 18- 61** de esta ciudad, y sus linderos son los siguientes así. **POR EL NORTE.** En una extensión de cincuenta y cuatro metros punto seis centímetros. (54.6 mts) con pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 18- 65 de la Carrera 99, dirección actual. **POR EL SUR.** En una extensión de cuarenta y siete metros con setenta centímetros (47.70 mts), con pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 18- 55 de la Carrera 99. **POR EL ORIENTE.** En una extensión de tres metros sesenta centímetros (3.60 mts) lineales con la Carrera 99, vía pública peatonal y vehicular y que da acceso a callejón de ingreso al inmueble objeto de la diligencia. **POR EL OCCIDENTE.** En una extensión lineal de once metros con treinta centímetros (11.30 mts), con pared posterior que lo separa de inmueble de la misma manzana. Los cuales corresponde al primer piso ocupado por los demandantes.

Linderos del segundo piso así. **POR EL NORTE,** en una extensión de dieciocho metros con noventa centímetros (18.90 mts). **POR EL SUR.** En una extensión de dieciséis metros con noventa y cinco centímetros (16.95 mts). **POR EL ORIENTE.** En una extensión de dieciséis metros con dieciocho centímetros (16.18 mts). **POR EL OCCIDENTE.** En una extensión de once metros con treinta centímetros (11.30 mts).

Área y linderos del lote de terreno o espacio ocupado por terceros señores (José Arturo León Buitrago y Cecilia Duarte), de acuerdo a información de los interesados.

Área ocupada corresponde a treinta y dos metros cuadrados con sesenta y dos centímetros cuadrados (31.62 mts<sup>2</sup>) que corresponde al 10 % del área total del lote de terreno objeto del presente informe, el cual se encuentra del costado sur del inmueble de mayor extensión y sus linderos son los siguientes así. **POR EL NORTE.** En una extensión de quince metros con treinta y nueve centímetros (15.39 mts), y que se encuentra construido con lote de terreno de mayor extensión. **POR EL SUR.** En una extensión de quince metros con treinta y nueve centímetros (15.39 mts). **POR EL ORIENTE.** En extensión de dos metros con doce centímetros (2.12 mts), del mismo predio. **POR EL OCCIDENTE.** En extensión de dos metros con doce centímetros (2.12 mts), del mismo predio y encierra.

Con lo anterior se puede establecer que se trata del mismo bien inmueble objeto de la demanda de la referencia.

### **III.- COMO ESTÁ COMPUESTA LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.**

Me permito informar al despacho que se trata de una construcción la cual fue realizada en varias etapas o épocas, de aproximadamente unos cuarenta años, de atrás a la actualidad, que ha sufrido reformas o remodelaciones, a la cual se ingresa por un portón metálico de dos hojas que a acceso a un corredor o espacio libre que hace parte del predio o lote de terreno, del costado norte se encuentra un local

comercial, del costado sur se encuentran una escaleras en concreto y enchapadas que dan acceso al segundo piso, seguidamente y al fondo encontramos el interior 2 se encuentra una puerta metálica que da acceso a su interior donde encontramos, un zaguán o pasillo, y del costado occidental una puerta en madera se encuentra un espacio grande y funciona un taller de carpintería, del costado sur un espacio pequeño o cuarto como bodega, luego otra puerta en madera que da acceso a un cuarto pequeño adecuado como bodega, del costado occidental una puerta de madera que da acceso a un baño con sus tres accesorios y enchapado a media altura, luego otro pequeño espacio debajo de las escaleras, su piso en cemento y sus paredes enchapadas, luego una escaleras en concreto a la vista que da acceso al segundo piso, del costado más occidental encontramos un espacio para bodega donde funciona un taller de carpintería, continuando por las escaleras antes descritas y que dan acceso al segundo piso donde encontramos, un apartamento al cual se ingresa por una puerta en madera, del costado sur se encuentra un área de lavandería, un baño con sus tres accesorios y enchapado, luego una cocina enchapada con sus gabinetes en madera, luego una puerta en madera donde encontramos una habitación, del costado sur oriental una puerta en madera que da acceso a otra habitación.

Partiendo nuevamente del punto de ingreso a la puerta metálica del pasillo de ingreso y del costado norte se encuentra una puerta en madera que da acceso a un apartamento, espacio para comedor, luego del costado nororiental se encuentra un baño con sus tres accesorios y enchapado, luego al costado occidental se encuentra el área del comedor, luego un área para sala, luego del costado sur una cocina con sus paredes enchapadas, del costado oriental se encuentra unas escaleras en madera que da acceso al segundo piso donde encontramos, una puerta en madera plegable, que da acceso a un baño con sus tres accesorios y enchapado, luego una puerta en madera que da acceso a una habitación con pisos en madera, paredes empañetadas y pintadas, luego un pasillo su piso en madera, luego otra puerta en madera plegable donde encontramos una habitación con pisos en madera, paredes estucadas y pintadas y su techo pintado, al costado sur y por el mismo pasillo en madera encontramos otra habitación con sus pisos en madera, sus paredes estucadas y pintadas. El inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, luz eléctrica y gas natural. El predio en general se encuentra en regular estado de conservación.

#### **IV.- LA ABETUSTES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.**

Me permito informar al despacho que el inmueble cuenta con construcciones de más de cincuenta, de treinta y de veinte años, como se trata de un sistema de auto construcción se han realizado en diferentes épocas, dicho inmueble cuenta con bases en piedra caliza, placas y columnas de estructuras, en los pisos superiores, igualmente cuenta en sus escaleras unas en concreto, enchapadas otras en concreto a la vista y otras en estructura en madera, cuenta igualmente con estructura y vigas de refuerzo en toda la edificación, en su parte interior, cuenta con ventanas que le brindan bastante iluminación al interior del inmueble, cuenta con puertas metálicas y en madera en la parte exterior como en su interior, en gran parte del inmueble se encuentra muchos trabajos en madera como lo son pisos, escaleras, barandas, ventanas, puertas, techos en listo de madera, cajones y muebles igualmente en madera, cuenta con cimientos, estructuras, ventanas en sus paredes, sus paredes en ladrillo, bloque, empañetas, estucadas y pintadas, otras enchapadas, cuenta con redes de alcantarillado, redes de aguas negras, tubería de agua potable, redes e instalaciones eléctricas, en todo el inmueble.

#### **V.- EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.**

Me permito presenta a su despacho el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 99 No. 18- 61 de esta ciudad, con chip AAA00769TMYN, objeto del

presente informe, para lo cual me permito apoyarme en lo establecido en el Código General del Proceso, el cual autoriza presentar avalúo catastral, para lo cual me permito apoyarme en la certificación catastral expedida por unidad administrativa especial de Catastro Distrital, con fecha de expedición 06 de Octubre de 2020, para lo cual en la casilla que dice Aspecto económico del predio dice avalúo vigencia actual año vigencia 2020, valor avalúo catastral por la Suma de MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$1.188.924.000,00), aumentado en un 50%, corresponde a la suma de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS MODENDA LEGAL CORRIENTE (\$1.783.386.000,00), siendo este el valor comercial del inmueble objeto de informe.

#### **VI.- FOTOGRAFIAS DEL PREDIO COMO SUS DEPENDENCIAS.**

Dando cumplimiento a este numeral me permito allegar a su despacho registro fotográfico del bien inmueble objeto de la experticia de la siguiente manera así.

Se hacen un registro fotográfico del inmueble en su totalidad, con la valla ordena por el juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, en nueve láminas fotográficas de nueve tomas por lámina.

#### **VII.- PLANO DE LA MANZANA CATASTRAL**

Me permito allegar a su señoría, un plano expedido por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital de Bogotá,

El primero plano de la manzana catastral en escala 1:1.500, con fecha de expedición 06 de Octubre de 2020, con información general, Código de sector No. 006410020, Localidad No. 09, de Fontibón, ubicado entre la Carrera 99 No. 18- 61 de esta ciudad, en un (1) folio.

#### **VIII.- LAS MEJORAS SI LAS HAY EN QUE CONSTAN Y LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO.**

Efectivamente cuenta con mejoras están en diferentes momentos de tiempo, en algunas partes del inmueble o zonas totalmente terminados y en otras zonas el inmueble en construcción en obra gris, como lo es en la parte de la bodega y en el segundo piso del inmueble en la parte del fondo, construcción a la vista en concreto, techos y placas a la vista y en placa fácil, otros espacio cubiertos con teja plástica, en eternit y en teja de zinc, cerchas metálicas.

#### **IX.- ESTRATIFICACIÓN SOCIAL DE LA ZONA DEL INMUEBLE**

La estratificación social de los bienes lotes de terrenos que se han estado relacionando en el presente informe corresponde al estrato social TRES.

#### **X.- DETERMINAR SI ES EL MISMO INMUEBLE OBJETO DE LA DEMANDA Y DEL LIBELO DEMANDATORIO.**

Señora Juez, me permito manifestarle a su señoría que efectivamente el bien inmueble es el objeto de la demanda de la referencia es el pretendido en el libelo de la demanda.

## XI.- VIAS DE ACCESO

Para el acceso al inmueble contamos entre otras vías principales como lo son la Carrera 99, Carrera 100 vías de amplia circulación vehicular y peatonal, vías secundarias como lo son las calles 17, 17 A, 18, 19, 20, como igualmente cuentas con vías secundarias y alternas, donde circula gran variedad de transporte público y particular, el sector cuenta con andenes en concreto, vías pavimentadas y alumbrado público en buen estado de conservación.

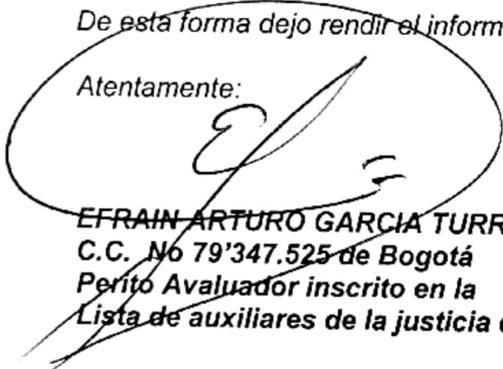
## XII.- ANEXOS.

Señora Juez, para mayor ilustración del despacho me permito anexar al presente informe la siguiente documentación así.

- 1.- Una certificación catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del inmueble ubicado en la Carrera 99 No. 18- 61 de esta ciudad, el cual muestra su aspecto económico del predio, avalúo catastral vigente, en dos (2) folios.
- 2.- Un plano de la manzana catastral en escala de 1:1.500, en el cual nos suministración información del código del sector No. 006410020, de la localidad 09, como de la vigencia de actualización a 2020, donde se encuentra incluido el predio objeto de informe, en un (1) folio.
- 3.- Sendas fotos tomadas del inmueble objeto del presente informe, en nueve (9) láminas de a nueve imágenes fotográficas.

De esta forma dejo rendir el informe solicitado por su señoría para su calificación.

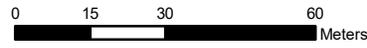
Atentamente:



**EFRAIN ARTURO GARCIA TURRIAGO**  
C.C. No 79'347.525 de Bogotá  
Perito Avaluador inscrito en la  
Lista de auxiliares de la justicia del C.S.J.



Manzanas

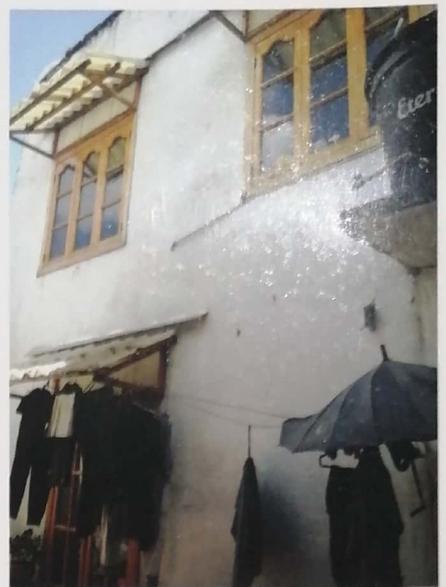


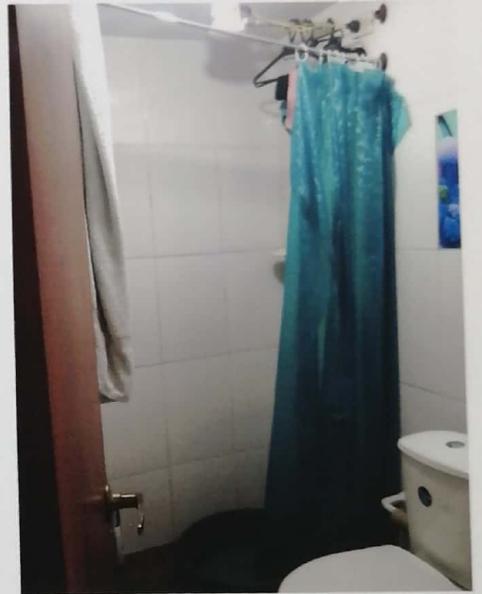
Escala: 1:1.500

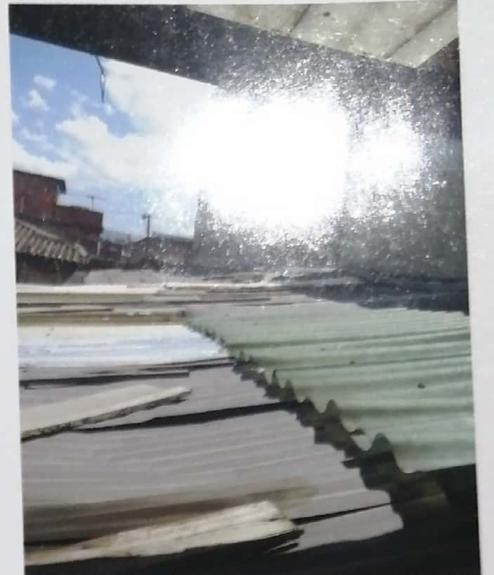
06/10/2020







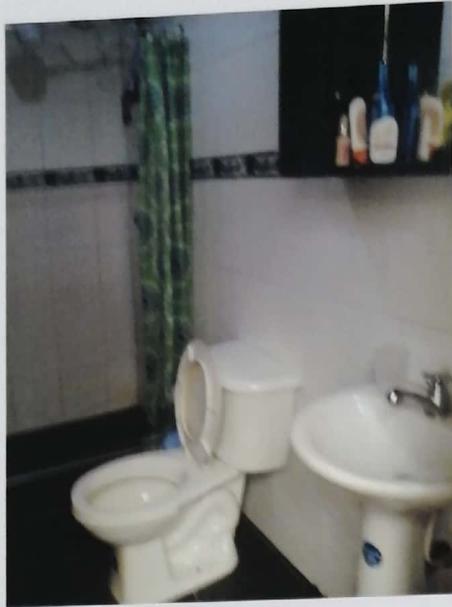














Nota: La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución N°. 070/2011 del IGAC. MAYOR INFORMACIÓN: a través del portal de servicios <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>

Firma:



Nombre: LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

### Glosario de documento

Identificadores prediales	CHIP	Código homologado de identificación predial, es un código único que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio que se inscribe en la base predial catastral de Bogotá.
	Cédula catastral	Conjunto de números o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia. Con el código de sector permite el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se pres
	Código de sector	Identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital.
	Número predial nacional	Código numérico asignado a cada predio según modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Nomenclatura	Dirección principal	Nomenclatura domiciliaria inscrita en la base predial catastral, corresponde al acceso principal del predio.
	Dirección secundaria y/o incluye	Nomenclatura domiciliaria adicional a la principal inscrita en la base predial catastral. La secundaria es asignada a los accesos localizados sobre la misma vía de la nomenclatura principal y la incluye, corresponde a accesos sobre vía diferente a donde se ubica el acceso principal de
	Código postal	Esquema que asigna a distintas zonas o lugares de un país un código de seis dígitos; junto con la dirección sirve para facilitar y mecanizar la entrega de correo como una carta.
Nomenclatura anterior	Nomenclatura anterior	Nomenclatura que en algún momento tuvo el predio y se encontraba inscrita en la base predial catastral.
Aspecto físico	Área de terreno	Extensión superficial del terreno de un predio, se expresa en metros cuadrados y corresponde a la información del año en que se expide el documento.
	Área de construcción	Área total construida de un predio, se calcula mediante la suma de las áreas de las diferentes edificaciones que se encuentran en el predio.
	Destino económico	Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto (terreno, construcciones o edificaciones), de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle. Corresponde a la información de la(las) vigencia(s) (años) que se indica(n).
	Uso predominante	Es la actividad económica principal que se le está dando a la construcción en un predio cuando presenta varios usos al momento de su reconocimiento. Corresponde a la información de la vigencia (año) indicada.
	Vigencia área de terreno	Año para el cual figura el área de terreno indicada.
	Vigencia área de construcción	Año para el cual figura el área de construcción indicada.
	Usos del predio	Usos que tiene registrado el predio en la vigencia(s) indicada(s).
Aspecto económico	Avalúo	Valor de un predio, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.
	Vigencia	Año para el que está definido el avalúo catastral. Los avalúos catastrales entran en vigencia el primero de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.
Código de verificación	Código de verificación	Código aleatorio asignado a las certificaciones que expide la UAEDC con el cual es posible validar posteriormente la autenticidad de la certificación.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

