

DICTAMEN PERICIAL

Marcos Durán Forero <marcosdforero@hotmail.com>

Miércoles 15/12/2021 8:39

Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (5 MB)

OFICIO JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL 15 DE DICIEMBRE DE 2021.pdf; DOCUMENTOS PERITO JESUS ANTONIO SUAREZ PERTENENCIA.pdf; AVALUO PERTENENCIA JUZGADO 19 C.M. JOSE LUIS SIERRA.pdf;

Buenos días señores Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá.

Envío Oficio en PDF, Avalúo Pericial Proceso de Pertenencia y archivo en PDF de los documentos del Perito JESUS ANTONIO SUAREZ REYES, para su estudio y trámite correspondiente.

Atentamente,

Marcos Durán Forero

Móvil: +57 310 225 6718

marcosdforero@hotmail.com

Bogotá D.C., 14 de diciembre de 2021

Señora

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E. S. D.

REFERENCIA: PERTENENCIA

RADICADO: 2018 – 00870

DEMANDANTE: JOSE LUIS SIERRA RODRIGUEZ.

**DEMANDADO: MARCO FIDEL APARICIO FERNANDEZ Y DEMAS PERSONAS
INDETERMINADAS**

JUZGADO DE ORIGEN 78 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

MARCOS DURAN FORERO, Abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de Apoderado del Señor José Luis Sierra Rodríguez, por medio del presente escrito , doy cumplimiento a lo ordenado en la inspección judicial que se realizó el día 19 de noviembre de 2021, en la que el Despacho decretó la prueba de oficio para que allegara un dictamen pericial del predio objeto de la usucapión, me permito enviar el dictamen pericial en archivo PDF, realizado por el Perito Doctor **JESUS ANTONIO SUAREZ REYES** para estudio y el trámite pertinente.

Me suscribo de la señora Juez,

Atentamente,



MARCOS DURAN FORERO

C.C.No. 19.270.738

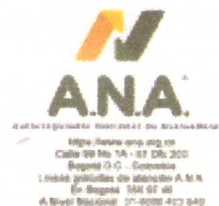
T.P. No. 80.198 del C.S.de la J.



PIN de Validación: b6520af2



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JESUS ANTONIO SUAREZ REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19486845, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19486845.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JESUS ANTONIO SUAREZ REYES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		09 Mar 2021	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		09 Mar 2021	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		09 Mar 2021	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones		09 Mar 2021	Régimen Académico

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

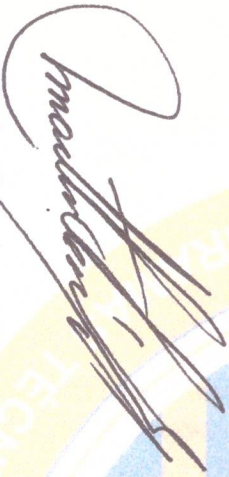
Licencias de Funcionamiento Sedes Engativá No. 10-1192 de 2016, Suba 110418 de 2016 y Kennedy 08-109 de 2016 de la Secretaría de Educación Distrital.

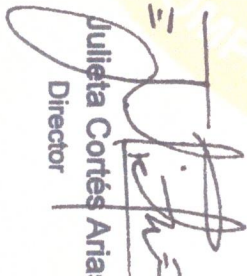


La *Corporación Tecnológica Empresarial*
Certifica que:

Jesús Antonio Suarez Reyes
con documento de identidad N°. **19.486.845**

Realizó la PRÁCTICA EMPRESARIAL con una intensidad horaria de cuatrocientas ochenta (480) horas, aplicando las competencias laborales adquiridas en su proceso de formación.


Martha Sánchez Niño
Representante Legal


Julieta Cortés Arias
Director

Bogotá, 26 de septiembre de 2020



CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 023

En la ciudad de Bogotá, a los ventiseis (26) días del mes de septiembre de 2020, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

Jesús Antonio Suarez Reyes

Documento de Identidad N° 19.486.845

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 15, Acta N° 045 de septiembre de 2020.

Martha Sánchez Niño

C.C. 37.830.733

Representante Legal

Julieta Cortés Arias

C.C. 1014194908

Director de Sede Suba

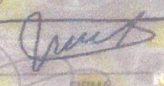
Bogotá, 26 de septiembre de 2020

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO **19.486.845** REPUBLICA DE COLOMBIA

APELLIDOS **SUAREZ REYES**

NOMBRES **JESUS ANTONIO**

FIRMA 




CORPORACIÓN DE COLOMBIA

**REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2150/05 Y 1420/98
SOO24034

**JESÚS ANTONIO
SUAREZ REYES**
C.C. 19.486.845
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 01 - 3681
VENCE : 15 DE MAYO DE 2015



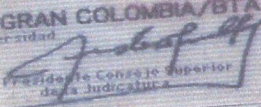
158755 REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

82911 Tarjeta No.
**JESUS ANTONIO
SUAREZ REYES**
19486845
Cedula

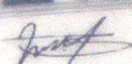
08/11/07 Fecha de Expedición
06/09/25 Fecha de Vigencia

CUNDINAMARCA
Consejo Seccional

LA GRAN COLOMBIA/BTA
Universidad

Presidente Consejo Superior de la Judicatura 





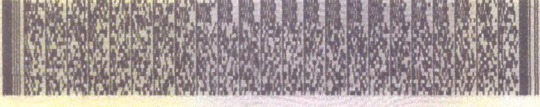

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **15-OCT-1961**
BOGOTÁ D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.75 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

30-NOV-1980 BOGOTÁ D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-1500150-00957984-M-0019486845-20171123 0058574472A 1 9902298109

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligándose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.

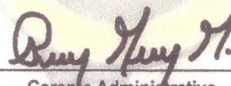
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.

ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252

E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.



Gerente Administrativo



POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**



Bogotá, 29 de noviembre de 2021

Señor
JESUS ANTONIO SUAREZ REYES
AVALUADOR

Asunto: **SOLICITUD AVALUO COMECIAL DE PREDIO URBANO**

Apreciado Señor:

Con el debido respeto acudo ante Usted, con el fin de solicitarle se sirva realizar el avalúo comercial del bien inmueble ubicado en la siguiente dirección para allegarlo al Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá dentro del radicado 11001400307820180087000

CARRERA 82 A No 64 A - 37 SUR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – REPUBLICA DE COLOMBIA

Cordialmente,

JOSE LUIS SIERRA RODRIGUEZ



C A R A T U L A

JAS-AVALÚOS

*Abogado Especialista
En Avalúos*

Urbanos- Rurales Industriales Equipos Maquinaria Especiales



DESCRIPCIONES

Casa lote de habitación de un
nivele

UBICADA:

En la Carrera 82 A No. 64 A-37
Localidad de Bosa de Bogotá-
Departamento de Cundinamarca-
Colombia.



Señor:
JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

REFERENCIA: PERTENENCIA No.1100140003078201800870000
DE: JOSE LUIS SERRA RODRIGUEZ
CONTRA: MARCO FIDEL APARICIO FERNANDEZ Y DEMAS
PERSONAS INDETERMINADAS.

De conformidad con lo ordenado por el Despacho, en audiencia pública, con el debido respeto señor Juez, y de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito allegar dictamen pericial, con la identificación plena del inmueble con sus respectivos linderos actualizados quien lo ocupa y todas las demas puntos requeridos en la prueba de oficio decretada del inmueble ubicado en la siguiente dirección:

CARRERA 82 A No 64 A - 37 SUR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – REPUBLICA DE COLOMBIA



ÍNDICE Y CONTENIDO DEL INFORME

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACION GENERAL**
- 2. INFORMACION CATASTRAL**
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 4. TITULACION E INFORMACIÓN JURIDICA**
- 5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**
- 6. REGLAMENTACION URBANISTICA**
- 7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE**
- 8. METODO DEL AVALUO**
- 9. CONSIDERACIONES**
- 10. INVESTIGACIONES**
- 11. INVESTIGACIÓN ECONOMICA**
- 12. RESULTADOS DEL AVALUO**
- 13. ANEXOS**



1. INFORMACION BASICA O GNERAL

1-1. SOLICITANTE: En día 29 de noviembre del año 2021, el señor JOSE LUIS SIERRA RODRIGUEZ identificado con la cédula de ciudadanía No.3.249.334 y el Doctor **MARCOS DURAN FORERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.270.738 y portador de la Tarjeta Profesional No.80.198 del Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con la prueba de oficio decretada en audiencia por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de la ciudad de Bogotá me solicitaron el presente dictamen pericial del bien inmueble ubicado en la carrera 82 A No.64 A-37 sur de la Localidad de Bosa de esta ciudad de Bogotá, con el fin de allegarlo al proceso con el radicado No.11001400307820180087000.

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1-2. RADICACIÓN INTERNA: | JAS-DP 0010 DE FECHA 6 DE NOVIEMBRE DE 2021. |
| 1.3. TIPO DE INMUEBLE: | URBANO |
| 1.4. TIPO DE AVALUO: | COMERCIAL |
| 1.5. DEPARTAMENTO: | DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. |
| 1.6. MUNICIPIO: | BOGOTÁ D.C. |
| 1.7. LOCALIDAD O COMUNA: | BOSA |
| 1.8. BARRIO O URBANIZACIÓN: | BOSA CENTRO |
| 1.9. DIRECCIÓN: | CARRERA 82 A No.64 A- 37 |
| 1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: | VIVIENDA |



- 1.11. FECHA:** LA VISITA AL INMUEBLE TÉCNICA SE REALIZÓ EL DÍA 1º DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021.
- 1.12. MATRICULA INMOBILIARIA:** 50S-961618 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS ZONA SUR DE BOGOTA
- 1.13. PROPIETARIO:** MARCO FIDEL APARICIO FERNANDEZ CON C.C.No.17.137.570
- 1.14. TITULO DE ADQUISICIÓN:** De acuerdo con los documentos suministrados el propietario adquirió el bien objeto del dictamen mediante escritura públicas 7317 del 06 de agosto de 1993 de la Notaria 21 del Círculo de Bogotá respectivamente.
- 1.15. ÁREA DEL TERRENO:** El terreno tiene un área total de 78 Metros Cuadrados.
- 1.16. AREA CONSTRUIDA:** El inmueble tiene un área construida de 78 metros cuadrados.
- 1.17. USO DEL SUELO:** El bien inmueble de la carrera 82 A No.64 A- 37 de la Localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá, Tiene una actividad residencial

2. INFORMACION CATASTRAL

CHIP: AAA0045PKBR

Código Catastral No: 004522080000000

Cedula catastral: No.BS82A 15

3. DOCUMENTOS SMINISTRADOS

- a). Certificado de libertad y tradición



- b). Escrituras públicas
- c). certificado catastral

4. **TITULACION**

- 4.1. **PROPIETARIO:** El Propietario del inmueble objeto del encargo valuatorio es de propiedad señor **MARCO FIDEL APARICIO FERNANDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No.17.137.570 de Bogotá.
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** El inmueble fue adquirido por señor **MARCO FIDEL APARICIO FERNANDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No.17.137.570 de Bogotá, mediante escritura pública de compraventa No.1367 del 21 de diciembre de 1993 otorgada en la Notaria Treinta y tres (33) del Círculo de Bogotá al Instituto de Crédito Territorial Como Agente Especial.
- 4.3. **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** De conformidad con el certificado de libertad y Tradición tiene asignado el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-961618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
- 4.4. **OBSERVACIONES JURIDICAS:** El inmueble no presenta hipoteca alguna o cualquier otro gravamen que afecte el inmueble tal como se observa en el Certificado de Libertad y Tradición suministrado.

5. **DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**



5.1. Nuestro inmueble objeto del Dictamen se encuentra localizado:
En el sur de Bogotá Distrito Capital en la localidad de Bosa – Bosa Centro.



TOPONIMIA

Bosa considerado como el Segundo poblado muisca después de Bacatá, era gobernado por el Cacique Techotiva. La localidad, ubicada sobre los terrenos de este antiguo poblado indígena, conserva su nombre proveniente del idioma muisca, con los siguientes significados: "cercado de guarda y defiende las mieses", que se representa en forma de nariz. También "segundo día de la semana", que era compuesta por las siguientes unidades temporales: Ata, Boza, Mica, Mujica, Jizca, Ta y Cujipucua. Después de la llegada de los españoles, se dice que en 1538 en las tierras de Bosa se reunió la famosa cumbre colonizadora entre Gonzalo Jiménez de Quesada, Nicolás de Federmán (quien venía de Venezuela) y Sebastián de Belalcázar (quien venía de Perú), para firmar un tratado de Paz, acto recordado por un monumento que aún se encuentra frente a la iglesia de San Bernardino, la cual comenzó a construirse en el año de 1618, y fue erigida recientemente como monumento nacional. Hoy todavía encontramos en la vereda de San Bernardino descendientes directos de los grupos que habitaron inicialmente este territorio, los



cuales preservan las localidades Neuta, Chiguasuque, Tunjo, Orobaajo, Buen hombre y Fitata.

GEOGRAFIA FISICA

LÍMITES

Norte: Río Bogotá, con el municipio de Mosquera (Cundinamarca).

- **Sur:** Autopista Sur hasta la Calle 77 Sur - Calle 60 A, del municipio de Soacha (Cundinamarca) y calle 57 R Sur con la localidad Ciudad Bolívar.
- **Oriente:** Río Tunjuelito y calle 49 sur, con la localidad de Kennedy.
- **Occidente:** Río Bogotá, con el municipio de Mosquera (Cundinamarca) y el Humedal Tibanica con el municipio de Soacha (Cundinamarca) (Corregimiento 1 y Comuna 3 La Despensa).

ALTITUD

- **Mínima:** 2538 m.s.n.m
- **Media:** 2546 m.s.n.m
- **Máxima:** 2563 m.s.n.m

EXTENSIÓN: 2.700 hectáreas.

HIDROLOGÍA

En esta localidad, se encuentran muchos recursos hídricos, razón por la cual sus tierras son muy fértiles y fueron un importante punto de producción de papa y hortalizas para la Bogotá del siglo XIX y de la primera mitad del XX. Hoy, estas fuentes tienen un gran deterioro por el crecimiento de Bogotá, lo cual llevó a que sus rondas fueran desforestadas y urbanizadas, y sus aguas contaminadas. Entre las fuentes más importantes existen:

Humedal Tibanica Se encuentra ubicado en la localidad de Bosa, limitando al norte con los barrios Charles de Gaulle y Villa Anni, al oriente con los barrios José María



Carbonell, al occidente con el límite de la localidad y al sur con el municipio de Soacha (Hacienda Llano Grande). El humedal se encuentra en la cuenca del río Bogotá, en la parte plana, específicamente en la subcuenca del río Tunjuelito (sur de la ciudad), la cual tiene un sistema de quebradas y pequeños ríos afluentes que drenan los cerros y terrenos del suroriente de la sabana de Bogotá. Tibanica es uno de los humedales más afectados y reducidos de la ciudad, pero así mismo, es la única área natural en la localidad de Bosa, por lo que presta un importante servicio social a nivel paisajístico, de recreación pasiva y educación ambiental

- Río Tunjuelo.
- Río Bogotá.

Quebradas

- Calderón.
- Bebedero y Aguas Calientes.
- Tibanica.

HISTORIA

Bosa fue un importante poblado indígena muisca en la época precolombina.

El pueblo de Bosa, localizado en ese entonces a tres horas de camino a pie desde la ciudad de Bogotá, se ha caracterizado desde siempre por su clima frío, con excelentes condiciones para el cultivo, la ganadería y la caza. Su nombre, que viene del lenguaje indígena y está representado por el jeroglífico de una nariz con las fosas abiertas, significa, según los muiscas, el segundo día de la semana o el cercado para guardar y defender las mieses. Esta región era tierra de indígenas y estaba bajo el mando del señor del poblado, el cacique Techotiva, cuyos descendientes llevan apellidos como Neuta, Chiguazuque, Tunjo u Orobajo. Bosa fue escenario permanente de encuentros de guerra y paz entre los muiscas y otras comunidades de regiones cercanas como los sutagaos, ubicados en las hoy regiones del Sumapaz y Tequendama.



En 1538, Bosa se constituyó en el lugar de encuentro de tres conquistadores, Gonzalo Jiménez de Quesada, Nicolás de Federmán y Sebastián de Belalcázar. Gracias a las habilidades diplomáticas de Jiménez de Quesada, el encuentro se desarrolló de manera pacífica y los tres conquistadores acordaron enviar sus pretensiones territoriales a España para el arbitraje de la corona, el cual posteriormente se resolvería en favor de Belalcázar.

Puede afirmarse que Bosa fue descubierta por las expediciones de tres conquistadores: Gonzalo Jiménez de Quesada, que llegó procedente de Santa Marta, Sebastián de Belalcázar, procedente del Perú, y Nicolás de Federmán, de Venezuela. El primero en la Sabana fue el adelantado y licenciado don Gonzalo Jiménez de Quesada que, con algo más de 800 hombres a su mando, estableció su cuartel general de Bosa. En la esquina noroccidental de la plaza fundacional existía una vieja casona en donde afirman los nativos se llevó a cabo el histórico encuentro y se alojó durante la noche del 5 de agosto de 1538. De ahí pasó a Teusaquillo, en donde el 6 de agosto de 1538 fundó a Santafé de Bogotá.



Río Tunjuelito al llegar a Bosa, totalmente contaminado.

En febrero de 1713, se empezó la construcción del puente de Bosa (GROOT, 1890, II, 5-6), construido por el albañil Antonio Aillón sobre el río Tunjuelo, uno de los



puentes virreinales. Según el virrey, el puente era "fuerte y grande, de piedra, como se requería para hacerlo duradero". Con esta iniciativa, se pondría fin a los continuos peligros que se experimentaban en tiempo de lluvias como los que habían experimentado los indios y otras gentes pereciendo ahogadas, al tiempo que se evitaba la pérdida de mulas y cargas.

En 1850, el artículo 4 de la Ley del 22 de junio disolvió el Resguardo Indígena de Bosa como parte de un plan de desindigenización de la capital, el cual concluyó en 1886.⁴

En 1899 fue inaugurada la Estación de Ferrocarril de Bosa, uno de los patrimonios arquitectónicos más representativos del auge ferroviario. La estación del ferrocarril, ubicada estratégicamente en la entrada de la localidad, era la forma de trasladar en su mayoría los cultivos agrícolas.

El 22 de noviembre de 1853, la región fue el escenario de la Batalla de Bosa entre Tomás Cipriano de Mosquera, José Hilario López y Pedro Alcántara Herrán contra el caudillo popular José María Melo, que llevó al destierro de este último.

Hasta la primera mitad del siglo XX, Bosa fue un municipio compuesto por cinco barrios y habitado por no más de 20.000 personas, dedicadas en gran parte a la agricultura de subsistencia. También, a partir de esta época, se destaca que esta zona fue escogida por gobiernos y comunidades religiosas como el lugar más propicio para la ubicación de centros educativos que inicialmente solo permitieron el acceso a lo que podría llamarse la descendencia de la aristocracia criolla en decadencia, compuesta por terratenientes, jerarquías militares que resultaron de los ejércitos de las guerras civiles de comienzos del siglo XX y por los nacientes comerciantes, banqueros e industriales. Sin embargo, el nuevo periodo de violencia hacia finales de la década de los cuarenta, que desató el asesinato del líder liberal Jorge Eliécer Gaitán, provocó un movimiento de inmigración campesina de grandes proporciones a los centros urbanos en donde los territorios de municipios cercanos a las capitales, como es el caso de Bosa, fueron el nuevo lugar de



habitación para esas familias desplazadas por la violencia que llegaban a la ciudad en busca de mejores oportunidades de vida.

En 1954, durante el gobierno del General Gustavo Rojas Pinilla, con el Decreto número 3640, Bosa es anexada al Distrito Especial de Bogotá mediante el Acuerdo 26 de 1972 se consolida como la localidad número siete de la ciudad. Luego, con el Acuerdo 14 del 7 de septiembre de 1983, se modifican sus límites y se reduce su extensión.

entre 1970 y 1985, bosa fue escenario de encuentros cívicos, indígenas, religiosos, juveniles, comunales y artísticos de orden local, distrital, departamental y nacional. desde 1985 hasta la actualidad la iniciativa de organización y participación ciudadana se ha manifestado con mayor intensidad a través de procesos culturales artísticos y juveniles surgidos de las relaciones barriales, vecinales y estudiantiles. en 1982 se funda la biblioteca pública de bosa.⁵ en 1983 inicia operaciones el hospital de bosa ii nivel⁶

por el acuerdo número 8 de 1993, se redefinen los límites de la localidad, dentro de los cuales se contemplan actualmente 280 barrios de los cuales el 63 % ya están legalizados, el 23 % se hallan en proceso y el 14% no presenta información al respecto.

La Constitución de 1991 le dio a Bogotá el carácter de Distrito Capital y en 1992 la Ley 1.^a reglamentó las funciones de la Junta Administradora Local (JAL), de los Fondos de Desarrollo Local y de los alcaldes locales, y determinó la asignación presupuestal de las localidades. Por medio de los acuerdos 2 y 6 de 1992, el Concejo Distrital definió el número, la jurisdicción y las competencias de las JAL. Bajo esta normatividad, se constituyó la Alcaldía Menor de Bosa, conservando sus límites y nomenclatura, administrada por el alcalde local y la JAL, compuesta por 9 ediles. El Decreto –Ley 1421 determinó el régimen político, administrativo y fiscal bajo el cual operan hasta hoy las localidades del Distrito.⁷



En el año 2006 se inaugura el Portal del Sur. En 2019 se acordó entre el Cabildo Indígena de Bosa (Reconocido en 1999) y el Distrito la construcción de la Ciudadela Muisca Iguaque.⁸

GEOGRAFIA HUMANA

Organización territorial

La Localidad de Bosa está dividida en cinco Unidades de Planeamiento Zonal o UPZ. A su vez, estas unidades están divididas en barrios, como vemos aquí (algunas UPZ comparten barrios)

- **Apogeo:** Jardines del Apogeo, El Motorista, Industrial, La Ilusión, Nuevo Chile, Olarte, Villa del Río.
- **Bosa Occidental:** Amaru, Berlín, Berlín de Bosa La Libertad III, Betania, Bosa Nova, Bosa Nova II Sector, Bosalinda (Holdebrando Olarte), Brasil, Brasilia, Campo Hermoso, Casa Nueva, Chicala, Ciudadela La Libertad, El Bosque de Bosa, El Cauce, El Diamante, El Libertador, El Paradero, El Portal de La Libertad, El Porvenir, El Progreso, El Recuerdo, El Rincón de Bosa, El Rodeo, El Sauce, Escocia, Finca La Esperanza, Holanda, Hortelanos de Escocia, Jorge Uribe Botero, La Concepción, La Dulcinea, La Esmeralda, La Estanzuela I y II, La Florida, La Fontana de Bosa-La Libertad, La Independencia, La Libertad I, II, III, IV, La Magnolia, La María, La Palma, La Paz, La Portada, La Portadita, La Veguita, Las Margaritas, Las Vegas, Los Ocales, Los Sauces, Miami, New Jersey, Nuestra Señora de La Paz, Nueva Escocia, Nueva Esperanza, Porvenir, Potreritos, San Antonio, San Antonio de Bosa, San Antonio de Escocia, San Bernardino, San Javier, San Jorge, San Juanito, San Martín, San Pedro, Santa Inés, Sauces, Siracusa, Tokio, Vegas de Santana, Villa Carolina, Villa Clemencia, Villa Colombia, Villa de Los Comuneros, Villa de Suaita, Villa Magnolia, Villa Natalia, Villa Nohora, Villa Sonia I y II, Villas del Progreso, Villas del Velero y Campo Verde.



- **Bosa Central:** Andalucía I y II, Antonia Santos, Argelia, Bosa, Bosques de Maryland, Brasilia-La Estación, Carlos Albán, Charles de Gaulle, Claretiano, El Jardín, El Llano, El Palmar, El Portal de Bosa, El Povenir, El Progreso, El Retazo, El Toche, Getsemaní, Grancolombiano I y II, Gualoche, Hermanos Barragán, Humberto Valencia, Islandia, Israelita, Jiménez de Quesada, José Antonio Galán, José María Carbonel, La Amistad, La Azucena, La Estación, La Riviera, Laureles, Llano Oriental, Llanos de Bosa, Manzanares, Mitrani, Naranjos, Nueva Granada, BOSA Palestina, Paso Ancho, Piamonte, Primavera Sur, San Eugenio, San Pablo I sector y San Pablo II sector, San Pedro, Santa Lucía, Urbanización Acuarela, Betania, Vereda San José, La Esperanza, Villa Anny, Villa Bosa, Villa Nohora, Xochimilco.
- **El Porvenir:** Ciudadela el recreo, Caldas, Antonio Nariño, Campo Hermoso, Cañaveralejo, El Anheló, El Corzo, El Porvenir, El Recuerdo, El Recuerdo de Santa Fe, El Regalo, La Arboleda, La Cabaña, La Granjita, La Suerte, La Unión, Los Centauros, Osorio X, Osorio XIII, Parcela El Porvenir, San Bernardino II, San Miguel, Santa Fe I, II y III, Santa Fe de Bosa, Villa Alegre, Villa Alegría, Villa Esmeralda, Villa Karen.
- **Tintal Sur:** El Matorral, El Matorral de San Bernardino, El Triunfo, El Triunfo de San Bernardino, La Vega de San Bernardino Bajo, Potreritos, San Bernardino Sector Potrerito, San Bernardino XIX, XVI, XVII, XVIII, XXII y XXV.

Veredas

- La vereda de San Bernardino es un sector rural habitado por descendientes directos de los muisca, quienes usan como apellidos los nombres de las tribus a las que pertenecieron sus ancestros, como Neuta, Chiguasuque, Orobajo y Fitata.

Población indígena

Cabildo Muisca de Bosa, una comunidad de 1.001 familias y 3.789 personas.⁸



Vías principales

- Avenida Bosa
- Avenida Ciudad de Cali,
- Avenida Primera de Mayo,
- Autopista Sur
- Avenida Agoberto Mejía
- Avenida Longitudinal de Occidente
- Avenida Tintal
- Avenida Santafé
- Avenida Calle 62 Sur
- Avenida Porvenir

Transporte público

La localidad de Bosa cuenta con el servicio de Transmilenio en dos afluentes: el primero, la Autopista Sur con la línea G que llega al Portal del Sur, y las estaciones Perdomo y Madelena; y el segundo afluente, la Avenida Ciudad de Cali, de la cual proviene la línea F que llega al Portal de Las Américas.

Las rutas de Transmilenio que cubren la mayor parte de Bosa desde el Portal del Sur son:



Vista del Portal del Sur de Transmilenio.

-  10-1 Avenida Bosa
-  10-2 Bosa Centro



-  10-3 Albán Carbonell
-  10-3C Alameda
-  10-4 Bosa Laureles
-  10-5 Terminal Sur
-  10-8 Olarte - Timiza

Portal de Las Américas

-  9-2 Metrovivienda
-  9-5 Av tintal
-  9-3 Bosa La Libertad
-  9-7 Bosa La Independencia
-  9-8 Porvenir
-  9-9 Bosa - Santa Fe
-  9-11 Franja Seca

En el marco del Sistema Integrado de Transporte Público, la ciudad se dividió en 14 zonas. La localidad de Bosa es comprendida por dos de ellas: Entre la Autopista Sur y la Calle 59 Sur (Bosa La Libertad) es la Zona 9 Bosa, operada por ETIB S.A.S., y entre la Calle 59 Sur (Bosa La Libertad) y la Calle 49 Sur (Porvenir/Bosa Brasil) es la Zona 8 Kennedy, operada por Masivo Capital S.A.S.

Bosa también cuenta con la Terminal de Transportes Satélite del Sur que se encuentra ubicada en la localidad de Bosa; en la Autopista Sur con Avenida Bosa, 500 metros adelante del Portal Sur de Transmilenio. Presta el servicio de buses intermunicipales con diferentes destinos a los departamentos de Cundinamarca, Tolima, Huila, Quindío, Valle del Cauca, Cauca, Nariño, Caquetá y Putumayo. Esta terminal hace parte de la Terminal de Transportes de Bogotá.

ECONOMIA



- Plaza de Mercado de Bosa¹⁰
- Centro Comercial Gran Plaza Bosa
- Centro Comercial Metro Recreo
- Trebolis El Porvenir Centro Comercial
- Centro comercial Mi Centro El Porvenir
-

SITIOS DE INTERES

Algunos de sus principales sitios de interés son el parque fundacional, con su iglesia histórica, la casa de la cultura y el cabildo indígena muisca en el barrio Bosa Palestina.



Iglesia de San Bernardino al costado de la Plaza Fundacional de Bosa.

- **Plaza Fundacional o Parque Principal de Bosa**, a cuyo alrededor todavía existen edificios de arquitectura colonial, quizás los más antiguos de Bogotá, los cuales conservan su diseño original, sin mayor restauración. En la esquina noroccidental de la plaza, existía una vieja casona en donde afirman los nativos se llevó a cabo el histórico encuentro y se alojaron los tres conquistadores españoles, Gonzalo Jiménez de Quesada, Nicolás de Federmán y Sebastián de Belalcázar durante la noche del 5 de agosto de 1538.
- **Iglesia de San Bernardino**, que comenzó a construirse en el año de 1640. Siglo XVII,¹¹ y fue declarada recientemente monumento nacional. De los seis poblados indígenas originales que fueron conurbados por Bogotá a mediados del siglo XX (Usme, Bosa, Fontibón, Engativá, Suba y Usaquén), el único que conserva su templo doctrinero original es Bosa.



En su interior, existen valiosos lienzos hechos por los primeros artistas santafereños. El 9 de febrero de 1967, Bosa fue sacudida por un terremoto, destruyendo la fachada de la Iglesia, la cual, a los pocos días, con ayuda de la comunidad, fue reconstruida. Frente a ella, se erige una cruz de piedra tosca que señala el sitio exacto donde se reunieron los tres conquistadores.¹²

- **Ermita de El Humilladero.** Es una de las primeras capillas construidas en la ciudad, que recuerda el proceso de evangelización española. Actualmente, por falta del conocimiento de la ciudadanía, este tesoro histórico se encuentra en ruinas.



Capilla abandonada en la vereda de San Bernardino (demolida en 2016).



Alcaldía Local de Bosa.

- **Estación de Ferrocarriles de Bosa.** Sobre la Autopista del Sur en la entrada a Bosa, se levanta uno de los patrimonios arquitectónicos más representativos del auge ferroviario. La estación del ferrocarril, ubicada estratégicamente en la entrada de la localidad, es un lugar reconocido como uno de los pocos referentes que aún le queda a Bosa y a sus



pobladores; hizo parte del sistema de Ferrocarril de la Sabana de Bogotá. Declarada como Monumento de Patrimonio Material por el Decreto 746 24-IV-1996, por lo cual pertenece al Conjunto Patrimonial de Orden Nacional de las Estaciones de Pasajeros del Ferrocarril en Colombia S. XIX S. XX.

- **Alcaldía Local de Bosa.** La Alcaldía Menor de Bosa, Zona Séptima, fue construida bajo la administración del presidente de la República Julio César Turbay Ayala, siendo alcalde mayor de la ciudad de Bogotá Hernando Durán Dussán el 23 de enero de 1982. Esta construcción fue nombrada Bien Cultural por el Ministerio de Cultura, por tener tantos años de vigencia y pertenecer a la historia de Bosa. La Alcaldía se encuentra en campo abierto, su suelo es de piedra y baldosa, y presenta un pequeño patio en el primer cuerpo de acceso, un segundo patio aún más reducido y otro al final de mayor tamaño. Concentra las actividades en los 2 pisos y se contempla un balcón de madera, frontón en piedra y sus ventanas, y marcos son similares a los de las edificaciones más antiguas o “del tipo colonial”.
- **Jardín Infantil Santa Marta¹¹.** Declarado como patrimonio arquitectónico nacional por la Resolución 1773 25-X-2007, el diseño del Jardín Santa Marta fue encargado al arquitecto Rogelio Salmona como parte del plan distrital de edificaciones de “interés social”. Su construcción se llevó a cabo entre los años 2000 y 2001. Esta edificación, compuesta por guardería, comedor infantil, aulas, áreas de juego y recreo, tiene rasgos similares al jardín infantil San Jerónimo de Yuste, ya que fueron contruidos al mismo tiempo y ambos derivan su esquema espacial del centro comunal de la agrupación habitacional “Nueva Santa Fe”, en el centro de Bogotá.
- **Monasterio de La Visitación de Santa María.** Sus orígenes se remontan a principios del siglo XX, cuando la orden de la Visitación se asentó en



este lugar, a las afueras del antiguo municipio de Bosa (anexado a Bogotá en 1954), en una construcción de finales del siglo XIX, en ladrillo proveniente de alguno de los chircales de la ciudad. Este monasterio cuenta con una pastelería y panadería que, según la historia, podría ser la pastelería más antigua de la localidad, con casi 90 años y aún conserva la sencillez con la que fue creada, cuando era el sitio de descanso de las largas caminatas de campesinos que llevaban sus productos a la plaza o iban a tomar el tren hacia Bogotá.

- **Cementerio de Bosa.** Cementerio del centro fundacional de Bosa, donde hay enterradas más de 300 personas de origen indígena, descendientes de los Muisca que poblaron la Sabana de Bogotá desde antes de la llegada de los españoles. La tumba más antigua del cementerio de Bosa corresponde a una persona enterrada en 1901, teniendo 117 años allí.¹⁴



Monumento en la Alameda el Porvenir, cerca de la Ciudadela El Recreo.

- **La Alameda** .La escultura "Alameda" fue instalada¹⁵ en el barrio Bosa la Libertad a finales del mes de diciembre del año 2000. Presumiblemente, fue una compra del gobierno distrital al maestro Bernardo Salcedo. La obra no ha sufrido traslados y es una de las tres esculturas del maestro emplazadas en el espacio público de Bogotá. Además, forma parte de ocho esculturas que la administración del Alcalde Enrique Peñalosa entregó a la ciudad para darle sentido de pertenencia a sus habitantes.¹⁶



- **Las Atalayas.** Es una pequeña urbanización ubicada en la zona sur de la localidad de Bosa, esta prestigiada urbanización posee dos etapas y terminó su construcción en el año 2003 tras la urbanización de zonas aledañas como El Recreo y Bosa Porvenir. Allí se ubica el supermercado «Metro» Atalayas. Además, cada etapa posee dos grandes parques que son reconocidos en la localidad.

SERVICIOS PUBLICOS

Educación

- Universidad Distrital Sede Bosa¹⁷ El 6 de agosto de 2017, la Alcaldía
-
- de Bogotá realizó la entrega oficial de la nueva sede de la universidad Distrital¹⁸, la Ciudadela Universitaria El Porvenir le aporta a la ciudad mayores posibilidades de ingreso a la educación superior, impactando directamente en las condiciones sociales y educativas de Bogotá; este complejo universitario de 28.374 m², ganador del concurso de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, con amplias aulas magistrales, grupales y de sistemas, laboratorios, biblioteca, hemeroteca, entre otros, y con capacidad instalada para recibir a cerca de 6 mil estudiantes, convoca a la integración de los que ven en la educación una de las principales fuerzas en el desarrollo de Bogotá¹⁹, una de las sedes más grandes de la Universidad Distrital Francisco José de caldas, en las se encuentran las carreras de comunicación social y periodismo, administración deportiva, administración ambiental, archivística y gestión documental, actualmente es la sede más moderna y amplia de la universidad
- Bosa Cuenta con 124 colegios entre públicos y privados.
- **Colegio Claretiano**,²² caracterizado por una misión evangelizadora para una educación de calidad humana integral con una pedagogía propia y un plan de formación integral de la persona, para construir una



comunidad viva y dinámica que evidencie los valores de solidaridad, fraternidad, equidad, justicia, tolerancia, creatividad y sentido de pertenencia a la comunidad. Actualmente está en un proceso de certificaciones que valida y enriquece su trayecto y de servicio educativo, avalado desde su inicio por la aprobación oficial del Ministerio de Educación Nacional y la Secretaría de Educación Distrital. El modelo de certificación adoptado por la Institución se denomina EFQM (Modelo Europeo de Calidad Total) ofertado en Colombia por la empresa Santillana.

- **Colegio Nuestra Señora de Nazareth**, La Congregación *Dominicas Hijas de Nuestra Señora de Nazareth* funda el colegio Nuestra Señora de Nazareth en el año 1953 por iniciativa de la HNA MARÍA MAGDALENA PULIDO ALVARADO. Educar para las Dominicas de Nazareth, es hacer vida el mensaje evangélico de San Pablo “Hacerse toda para todos, para ganarlos a todos para Cristo” se ubica en Bosa centro, se caracteriza por su alto nivel de educación, basado en valores.
- **Colegio Francisco de Paula Santander**. Es un colegio ubicado al frente de la alcaldía local de Bosa. Es reconocido por ser la primera escuela de Bosa, su creación e inauguración datan de 1938 como escuela rural. Actualmente "La Casona" es patrimonio cultural, pero su estructura está a punto del colapso. En otras edificaciones nuevas se dictan clases para todos los grados.²³ Actualmente tiene el aula RTC (*Reinvent The Classroom*), un aula de la educación 3.0, primera de estas aulas en Colombia y en América Latina.²⁴

Salud

- Hospital de Bosa II Nivel
- Futuro Hospital de Bosa
- ICBF Zonal Bosa

CULTURA



- Biblioteca Pública de Bosa
- Biblioteca Pública Violeta Parra
- Casona de La Palestina

Festivales

Cada año, entre los meses de noviembre y diciembre en la localidad se celebran dos eventos populares como el Festival Artístico Internacional de la Invasión de la Cultura Popular y el Jizca Chía Zhue.

5.12 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: Mencione la ubicación de las edificaciones importantes y los sectores comerciales destacados si los hay, y los sitios de interés como supermercados, parqueaderos, zona bancaria, colegios, hospitales, inspecciones de policía y parques, entre otros. (ejemplo: próximo al inmueble en estudio se ubica La Segunda (II) estación de policía, el parque Pedro Páramo y sobre la carrera 25 con calle 6 se ubica la clínica Rodrigo Giraldo).

5.16 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: *Se estima que exista una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento del sector por parte de la Alcaldía municipal.*

5.16 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: *Se estima que exista una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento del sector por parte de la Alcaldía municipal.*

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Relacionar el número y fecha del Decreto ó Acuerdo por el cual se reglamentan los usos del suelo del municipio. Además, la zonificación del sector donde se ubica el



inmueble, si presenta algún tipo de nomenclatura se debe escribir y explicar. También se debe mencionar los usos permitidos, principales, complementarios, restringidos y prohibidos; así mismo la edificabilidad permitida, es decir, los índices de ocupación y construcción, alturas permitidas, densidad de viviendas, aislamientos laterales y posteriores, antejardines, etc.

USOS:

PRINCIPALES: vivienda

PROHIBIDOS: Juegos de azar, casa de lenocinio y prostíbulos.

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: *El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en el Barrio Bosa Centro de la Localidad Bosa de la ciudad de Bogotá; terreno, ubicado en la Carrera 82A No. 64 A – 37 sur, con vías principales pavimentadas, en buen estado de conservación salvo el deterioro natural por los usos.*

7.1.2 AREAS: *de acuerdo con los documentos aportados y la inspección ocular realizada al inmueble objeto de dictamen se pudo establecer y verificar que el inmueble tiene un área total, actual y real de **SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (78.00 M2)** y que no hay diferencia alguna con la documentación aportada*

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: *Tomados de la escritura público No. 7317 del 6 de agosto de 1993 de la Notaria 21 del Círculo de Bogotá y son los siguientes:*



POR EL NOR-OCCIDENTE: En seis metros (6.00 mts) con el lote número SEIS (6).

POR EL SUR-ORIENTE: En seis metros con la vía pública hoy carrera 82 A.

POR EL NOR-ORIENTE : En trece metros (13.00 mts) con el lote número dieciséis (16) de la misma manzana.

POR EL SUR-OCCIDENTE: En trece metros (13.00 mts) con el lote número catorce (14) de la misma manzana.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano; por lo tanto, el rango de pendiente fluctúa entre el 0% y 0%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica rectangular.

7.1.6. FRENTE: El lote presenta el frente así:
Sobre la carrera 82 A seis metros (Acceso principal).

7.1.7 FONDO: si se asume el frente sobre la carrera 82 A (acceso principal), la medida del fondo promedio es de 13.00 metros.

7.1.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio posee su principal acceso por:
La avenida Agoberto Mejía Vía, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Bosa de orden local, se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.



7.10 SERVICIOS PÚBLICOS: *El predio cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas, todos presentando un buen funcionamiento.*

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con la inseción ocular en el predio se encuentra una edificación de un solo nivel habitable en buen estado de consevación.

7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: *Estas son las características constructivas del bien inmueble a avalar Cimentación, estructura, fachada, cubierta, cielos rasos, muros, pisos, carpintería metálica, carpintería madera, baños, entre otros), el número de pisos o plantas de la edificación, la edad aproximada 40 años, el estado general de misma y la fuente.*

"DEL INMUEBLE "	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Aporticada.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto reforzado.
FACHADA	En ladrillo y ventanas en metalicas y pueetas metalicas y hierro.
CUBIERTA	En teja de .
CIELO RASO	Rústico pintado.
MUROS	En ladrillo a la vista y pañete y pintura.
PISOS	En concreto rustico.y valdosa
CARPINTERIA METALICA	Puertas exteriores y ventanas.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas internas en madera
ILUMINACIÓN	Lámparas flourescentes incrustadas
BAÑOS	Cuenta con una batería de un baños con enchapes en baldosa y con sus respectivos ascensorios.
COCINA	Enchapadas en baldosa de creámica, mesón en concreto..
NÚMERO DE PISOS	uno (1)
VETUSTEZ	40 aos sin remodelar.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno



"DEL INMUEBLE "	
ITEM	DESCRIPCIÓN
USO	Vivienda
AREA Y FUENTE	151.5 M². Medidas extractadas de la escritura

DISTRIBUCIÓN INTERNA:

INMUEBLE:

Tiene su ingreso por la carrera 82 A mediante un portón grande de hierro y lamina que permite el ingreso a un espacio para garaje y otra puesta pequeña que permite el ingreso a una alcoba, y su fachada es en ladrillo pañetado, en su interior encontramos una construcción de un solo nivel en donde funciona oficinas depósitos baños vistieres el techo de la construcción en concreto espacio que se utiliza como bodega de materiales, todo el inmueble tiene una cubierta en teja de cin el cual esta soportado una marte con bigas de madera y la otra parte con biga metálicas, el piso de la bodega esta en concreto rustico en buen estado

En general el inmueble se encuentra en regular estado de conservación.

8. METODO DEL AVALUO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se deberá puntualizar el método utilizado para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción. – **A CONTINUACIÓN, SE RELACIONAN LAS DEFINICIONES DE LOS CUATRO MÉTODOS Y SE DEBE DEJAR ÚNICAMENTE LOS QUE SE UTILIZARON-**



Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

9. CONSIDERACIONES

En este orden de ideas los aspectos del inmueble que influyen de manera positiva y/o negativa en la determinación de su valor comercial son:

- La fácil manera de acceso al predio, la cual se puede realizar por la avenida 22. La carrera 100, la calle 26, la avenida ciudad de Cali, la paralela de la calle 13 y otras secundarias que facilitan el acceso al inmueble.
- La baja actividad edificadora que presenta el sector, la cual está dirigida principalmente a la remodelación de las unidades y a la construcción de casa de primer, segundo, tercer y cuarto nivel, además la zona cuenta con edificios multifamiliares.
- Igualmente encontramos colegios, parques, el Hospital de Fontibón, la estación de policía, comisaria de civil y de familia, la personería y demás entidades al servicio de la comunidad.
- En gran desarrollo industrial y comercial de la zona con centros comerciales.

GRADO DE COMERCIALIZACIÓN:



En este ítem se debe describir el grado de comercialidad que tiene el inmueble, en función del tiempo esperado para su venta, según las 3 categorías principales:

Tipo A: Alta Comercialización.

Tipo B: Media Comercialización

Tipo C: Baja Comercialización

El modelo del texto a incluir en este ítem es el siguiente:

- Teniendo en cuenta las características físicas del inmueble objeto de avalúo, así como las condiciones del mercado inmobiliario para el sector, se puede estimar que el inmueble observa una comercialización media (**Tipo B**), con un tiempo aproximado de comercialización entre los 6 a 12 meses, dependiendo de las estrategias de publicidad y mercadeo.

De manera informativa se incluye una tabla empleada por Fogafin para la comercialización de los activos, que nos puede ayudar a determinar el tiempo estimado de comercialización. Es importante aclarar que esta tabla no se debe incluir dentro del informe de avalúo, por cuanto no se trata de un documento oficial.

TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN			
GRUPO DE BIENES	A	B	C
	MESES		
VIVIENDA			
Apartamentos	0 a 6	6 a 12	12 a 24
Casas	0 a 6	6 a 12	12 a 24
Edificios	0 a 36	36 a 48	48 a 60
Depósitos	0 a 18	18 a 24	24 a 36
LOTES			
Lotes	0 a 12	12 a 24	24 a 36
Lotes de vivienda	0 a 12	12 a 24	24 a 36
Lotes agrícolas	0 a 12	12 a 24	24 a 36
Lotes comerciales	0 a 12	12 a 24	24 a 36
Lotes industriales	0 a 12	12 a 24	24 a 36
Lotes mixtos	0 a 12	12 a 24	24 a 36
COMERCIAL			
Locales Comerciales	0 a 18	18 a 30	30 a 42
Bodegas	0 a 18	18 a 30	30 a 42
Oficinas	0 a 18	18 a 30	30 a 42
Consultorios	0 a 18	18 a 30	30 a 42
OTROS			
Fincas	0 a 24	24 a 36	36 a 48
Casas de recreo - centro vacacional	0 a 36	36 a 48	48 a 60
Suites Hoteleras	0 a 36	36 a 48	48 a 60
Hoteles	0 a 36	36 a 48	48 a 60
Parqueaderos y Garajes	0 a 12	12 a 18	18 a 24
Colegios	0 a 18	18 a 24	24 a 36
Otros	0 a 18	18 a 24	24 a 36



10. INVESTIGACION ECONOMICA

10.1 **INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** para determinar el valor comercial del inmueble se realizó estudio de mercado de la zona en el cual se menciona la fuente, fecha, áreas, valores y usos y que me permito relacionar a continuación:

Oferta Numero 1

Venta De Casa Lote En Bosa Centro Bogota
Publicado hace 4 meses
Visítalo con realidad aumentada

\$ 345.000.000

192 m² lotes
0 habitaciones
2 baños

[Contáctalo](#)

¿La propiedad ya no está disponible? [Avísanos](#)

Ubicación

Área total	192 m ²
Área construida	192 m ²
Superficie de terreno	192 m ²
Habitaciones	0
Baños	2
Estacionamientos	2
Antigüedad	0 años

[Anteriores](#) [Características adicionales](#)

[Compartir](#)

Consejos de seguridad

- Desde Mercado Libre, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, teléfono, SMS o email.
- Verifica que el inmueble exista y descarta al la opción que necesitan vender o arrendar con urgencia.
- Revisa el rendimiento de los anuncios para asegurarte que los crea Mercado Libre.
- Solicita la mayor cantidad posible de información sobre el inmueble, así como fotos y videos para comprobar su veracidad.
- Suspecha si el precio te parece demasiado barato como para ser cierto.
- No uses servicios de pago anónimos para pagos, reversar o estafar dinero sin haber visto el inmueble.

Oferta Número 2

Urbanos, Rurales, Industriales, Equipos Especiales



Area total	540 m ²
Altura media	0,90 m

Casa lote en Zona Industrial de 7 x 20 mts²
Cuenta de 5 habitaciones, 4 baños, sala comedor, cocina, zona de lavado y garaje.
Excelente ubicación, en un sector comercial, al respecto concordamos con los colegios
públicos, supermercados, cerca a vías como la Av Ciudad de Cali, Av Agostinho
Maga, Av Villavicencio y Av 5toal, cerca al portal americano.
Documentación en día, precio negociable.

[illegible]

Bogotá

Encuentra autos usados, camionetas usadas y más.

\$ 140.000.000

4 Dui - 1 Btl - 72 m2
Calle Lote en Boca

La Tigrita, Boca, Bogotá

Descripción del vendedor:

VESIO LEA
Miembro desde Feb 2020

Chatlea con el vendedor

¿Carro nuevo? ¿Proyectos? ¿deudas?

AUTOS Compramos tu carro directamente y te pagamos a tu cuenta.

OBTENER OFERTA

Tipos	Casa	Multiplazas	4
Edificio	I	Módulo Cuadrados Totales	72 m ²
Antigüedad	Entre 20 y 30 años	Siempre	3
Período de uso	50	Más	1
Tipos de vivienda	Dúplex Directo		

Casa lote de la 12avta
Zona de alta valorización
Nuevo barrio

DOI: 10.1002/anie.200300374

REPRINTED FROM THE JUNE

Erivecta petrii (new species)



OFERTA NUMERO 4

\$ 130.000.000
2 Dor. - 1 Bañ. - 110 m2
Vendo Casa lote bien ubicado

Descripción del vendedor
Jelson
Miembro desde oct 2020
Chatlea con el vendedor

Publicado en
Ciudad Terminal Oriente - Supermanzana 16, Kennedy Bogotá

Contáctanos

Tipo	Casa	Habitaciones	2
Baños	1	Metros Cuadrados Totales	110 m2
Antigüedad	Entre 20 y 50 años	Estrato	2
Parqueadero	No	Piso	1
Tipo de vendedor	Dueño Directo		

Descripción
Vendo casa lote ubicado en bosa la paz al frente de la avenida ciudad de Cali bien ubicado avenida bosa y la Cali cerca.
Impuestos al día
Con todos los servicios públicos
Medidas: 110 m2 totales
Precio NEGOCIABLE
Tiene escrituras

METODOS DE VALUACIÓN:

Para el Método de Comparación o de Mercado se requiere se relacionen las ofertas comparables de bienes semejantes en el formato de Excel establecido y **UBICADOS** en el plano del sector donde se ubica o localiza el inmueble. (Ver formato anexo Excel), igualmente se debe hacer un análisis de los datos de mercado donde se explique cómo se determinó el valor para el predio objeto de avalúo a partir de ellos.



Se debe tomar las fotografías a los predios en oferta o si son consultadas de periódicos, revistas o internet fotocopia de las mismas o impresión de los reportes.

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

Tal como lo menciona el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC: "Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo."

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado.

En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Ahora bien, si no se utiliza esta investigación se debe escribir:

De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

10.3 VALORES ADOPTADOS:

Se relacionan los valores adoptados para el terreno, las construcciones y los anexos, por unidad de medida.



ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M ²	\$ 1.461.863
CONSTRUCCIÓN	M ²	650000

11. RESULTADOS DEL AVALUO

PARA LA DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO, ADEMÁS DE TODO LO ANTERIORMENTE DESCRITO EN EL PRESENTE AVALÚO COMERCIAL, SE HAN TENIDO EN CUENTA LAS SIGUIENTES VARIABLES ENDÓGENAS Y EXÓGENAS QUE INFLUYEN DIRECTAMENTE SOBRE EL PRECIO Y PARA SU CALIFICACIÓN; ESTOS SON LOS SIGUIENTES:

- OFERTA Y DEMANDA DEL INMUEBLE EN EL SECTOR ESPECIFICO O CON OTROS SECTORES SIMILARES.
- LOCALIZACIÓN DENTRO DEL SECTOR
- LA REGLAMENTACIÓN DE LA ZONA Y DEL PREDIO PARTICULARMENTE
- SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS
- POSIBILIDADES DE VALORIZACIÓN
- LAS CONDICIONES ACTUALES DE OFERTA Y DEMANDA DE LA ZONA DE INMUEBLES DE ALGUNA MANERA COMPARABLE CON EL QUE ES OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO.
- POSIBILIDADES DE VALORIZACIÓN
- NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LOS POBLADORES DEL SECTOR O SUS ALREDEDORES.
- ESTUDIO DE PLANOS, NORMAS Y DEMÁS. (POTENCIAL DE DESARROLLO).
- VETUSTEZ Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN STADO DE HABITABILIDAD).

12. CALCULO DE VALOR

AREA TOTAL DEL TEERENO	78.00 M2
AREA APROXIMADA CONTRUIDA:	78.00 M2
VI: VALOR X M2 DEL MERCADO DEL INMUEBLE:	\$1.921.856
VT: VALOR TOTAL TERRENO : AREA 78 M2 X 1.921.856 =	\$149.904.768



COMO EL BIEN NO TIENE NINGUN DESARROLLO ARQUITECTONICO, PERO ES SUBCEPTIBLE DE DESARROLLO POR EL POTENCIAL DE DESARROLLO LO QUE INDICA QUE EL PREDIO EQUIVALE:

VALOR TOTAL DE LA CASA LOTE: 78. M2 X 1.921.876 = \$ 149.904.768

VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL: VI = VT+H+U \$401.925.245.00

SON: CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$149.904.768 M/CTE.

SON CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$149.904.768.00).

CONCLUSIONES Y RESPUESTA CUESTIONARIO JUZGADO 19 C.M
RADICADO 11001400307820180087000

1. En cuanto al punto primero del cuestionario me permito manifestarle al Despacho que el inmueble objeto del dictamen y conforme a la inspección ocular si corresponde al descrito en la demanda de pertenencia incoada por la parte actora y los linderos son los mismo descritos en la demanda, la escritura pública y el plano allegado y está ubicado en la misma dirección que señala los documentos aportados para el dictamen.
2. En cuanto al segundo punto del cuestionario, me permito indicarle al Despacho: que el inmueble si tiene mejoras e observa que realizaron el garaje dos alcobas y cuarto de que se utiliza como bodega, un baño, cocina y patio, las vigas y los muros tienen un promedio de 30 años y los acabados de las alcobas cocina y baño un promedio de cuatro años.
3. En cuanto al punto tercero del cuestionario, y de acuerdo a la inspección del inmueble, me permito manifestar que los linderos indicado en la demanda si corresponden a los que tiene el predio.
4. En cuanto al punto tercio del cuestionario me permito señalar los linderos actuales del bien inmueble:

POR EL NOROCCIDENTE: *En seis metros (6.00 mts) con el lote número SEIS*
(6, HOY LA CASA MARCADA CON LA NOMECLATURA



CATASTRAL 64 A 36 SUR DE PROPIEDAD DEL SEÑOR CARLOS
BERNAL.



***POR EL SUR-ORIENTE: En seis metros con la vía pública hoy carrera
82 A.***

***POR EL NOR-ORIENTE : En trece metros (13.00 mts) con el lote número
dieciséis (16) de la misma manzana. Hoy predio marcado con el numero 64
A – 63 de Propiedad del señor EDWIN FERNANDO RIOS CARDONA.***





POR EL SUR-OCCIDENTE: En trece metros (13.00 mts) con el lote número catorce (14) de la misma manzana. Hoy predio marcado con la nomenclatura catastral 64 A – 43



13. ANEXOS

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE:

FACHADA

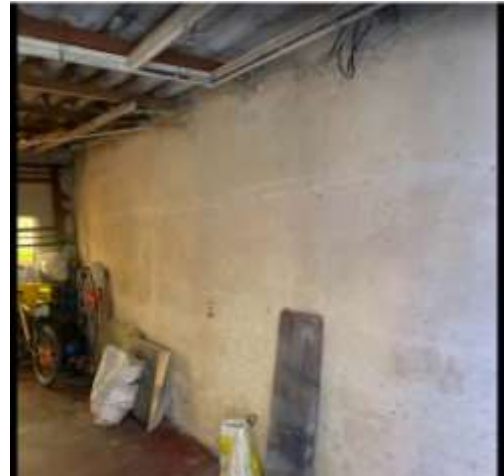




INGRESO PRINCIPAL GARAJE



PAREDS GARAJE



TECHO Y PISO GARAJE



PATIO CUBIERTO



ALCOBA PRINCIPAL





ALCOBA 2





COCINA



**CUARTO 3
BAÑO**



TECHOS -PISOS -PUERTAS



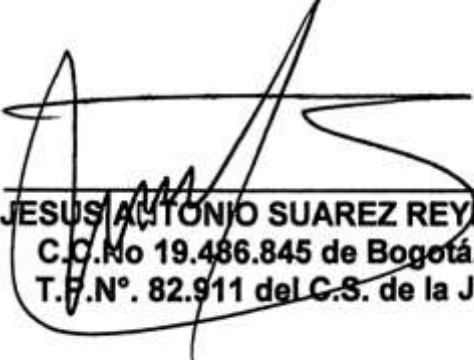
ESPACIO LAVANDERIA





DOCUMENTOS DEL PERITO AVALUADOR:

Certificado de 023 de la Corporación Tecnológica Empresarial
Copia certificación en donde consta que realice la práctica Empresarial de perito
avaluador
Copia de la cédula de ciudadanía
Copia de la Tarjeta Profesional de abogado
Copia de la tarjeta de perito avaluador



JESUS ANTONIO SUAREZ REYES.
C.C.No 19.486.845 de Bogotá.
T.P.Nº. 82.911 del C.S. de la J.

Atentamente,
Perito avaluador
AVAL-19486845

JAS - Avalúos
Profesional En Avalúos
Urbanos, Rurales, Industriales, Equipos Especiales

