



Asunto: Respuesta a su Petición S
Destino: Andres Florez Villegas
Anexos: 2 Foliós
Dep: Gerencia de Comunicaciones
RAD: PQRSD-S22-00439

Bogotá D.C., 25 de marzo de 2022

Señor;
Andrés Florez Villegas
Representante Legal
INMOBILIARIA BARLI SAS Y CENTRO DE ABASTOS AGROPECUARIOS SAS
aflorez@florezlegal.com
Ciudad

Asunto: Respuesta a su Petición SDQS 722932022/PQRSD-E22-00306

Respetado señor Florez,

Reciba un cordial saludo por parte de la Empresa Metro de Bogotá S.A. Para la EMB es importante indicar que uno de los compromisos principales es atender las inquietudes de la comunidad vinculada con el Proyecto de la Primera Línea de Metro de Bogotá Tramo 1 -PLMB.

Con referencia a su petición y considerando los hechos descritos a continuación, la Empresa Metro de Bogotá S.A., se permite dar respuesta en los siguientes términos:

Petición 1.

"...En aras de que se respete el derecho al debido proceso tanto de la INMOBILIARIA BARLI S.A.S ("BARLI") como de CENTRO DE ABASTOS AGROPECUARIOS S.A.S. ("CEBA"), solicitamos que se nos entregue copia íntegra de dicha comunicación..."

Respuesta 1.

En atención a su solicitud, mediante el presente documento procedemos al envío de la respuesta emitida por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria (Anexo 1).

Petición 2.

"...Como lo hemos dicho en anteriores comunicaciones, tanto BARLI como CEBA están en plena disposición, respectivamente, de negociar con el Metro la venta del Inmueble al que se refiere su comunicación del que es aledaño al mismo, así como los efectos por el cierre de su tienda en ese lugar, siempre que se reconozcan los valores y las indemnizaciones a las que tienen derecho conforme a la Constitución y la ley.

A la fecha, por ejemplo, no se ha incorporado a las indemnizaciones correspondientes al valor de traslado o por la pérdida de la planta de suplencia total de energía que se encuentra instalada en los inmuebles, a pesar de que en varias ocasiones les hemos entregado la información al respecto y

que nos han indicado que dichas sumas serán reconocidas [sin que haya sucedido hasta el momento]. Tampoco se han incluido las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante en favor de CEBA por cuenta del Establecimiento de Comercio de la Calle 73, para lo cual se deben tomar en cuenta los verdaderos precios de mercado de los dos inmuebles y las ventas, utilidades, good will [buen nombre] y demás rubros que corresponden a dicho establecimiento de comercio..."

Respuesta 2.

De acuerdo con la documentación allegada mediante el radicado No. EXT21-0009586 del 29 de octubre de 2021 por el *CENTRO DE ABASTOS AGROPECUARIOS S.A.S. ("CEBA")*, con referencia a la planta de suplencia de energía, en donde se indica que la misma, es propiedad de la unidad económica Centro de Abastos Agropecuarios S.A.S., se informa que, según la caracterización realizada por la EMB y en concordancia con la información suministrada por las dos compañías, el titular del derecho real de dominio de los inmuebles objeto de adquisición predial es la empresa INMOBILIARIA BARLI SAS, y de otra parte, la sociedad CENTRO DE ABASTOS AGROPECUARIOS S.A.S. ("CEBA"), es arrendataria del inmueble; así las cosas, se informa que las indemnizaciones correspondientes a Daño Emergente y Lucro Cesante van dirigidas únicamente al propietario de los inmuebles.

Aclarado lo anterior, la EMB le informa que las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante que solicita a favor de "CEBA", no son procedentes en la medida que los reconocimientos económicos que otorga la Empresa Metro de Bogotá – EMB a los arrendatarios tienen como propósito minimizar los impactos socioeconómicos generados por el desplazamiento y el reconocimiento tiene carácter mitigatorio, más no indemnizatorio, en este sentido, las compensaciones a reconocer corresponden al hecho mudanza, es decir el traslado de la misma.

Es de anotar que las cotizaciones allegadas por parte del peticionario corresponden al suministro de una nueva planta y de conformidad con la normatividad aplicable el valor a reconocer corresponderá a la mudanza de bienes muebles y no su valor como nuevo, previo el cumplimiento y condiciones establecidas en el Anexo 2 "*Descripción de los Factores de Reconocimiento Económico aplicables al Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá y Reglas para su aplicación*", de la Resolución N° 190 de abril de 2021, "*Por medio de la cual se adopta el Plan de Reasentamiento General para la Primera Línea del Metro de Bogotá, como política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto PLMB*", la cual está dispuesta para su consulta en el siguiente link:

<https://www.metrodebogota.gov.co/?q=content/proceso-adquisici%C3%B3n-predial-la-primera-l%C3%ADnea-del-metro-bogot%C3%A1-y-plan-reasentamiento>

Petición 3.

"...Le manifestamos a la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A., una vez más, que, según nuestros cálculos, CEBA deberá despedir 60 empleados al desaparecer el Establecimiento de Comercio de la Calle 73. Sobre este punto les ponemos de presente, una vez más, que el 50% de las utilidades de CEBA son el resultado de la operación en el punto de venta donde funcionan los inmuebles. Esto, pues no es posible continuar pagando sueldos si desaparecen los ingresos de ese punto de venta y si, además, como está ocurriendo, no es posible reemplazar dichos inmuebles por otros de similares características. Sobre este punto le pedimos a la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. que nos indique a quien le debemos entregar la información de las personas que serán despedidas para que dicha entidad realice el trabajo social que le corresponde conforme a las normas legales, buscando su reinserción laboral y la menor afectación de sus familias. Y, por supuesto, para que la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. asuma las indemnizaciones laborales correspondientes. Vale la pena mencionar que la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A., a pesar de nuestra insistencia, ha hecho caso omiso de los problemas que se generarán para CEBA como empleador y para sus empleados por cuenta de lo dicho. Lo que ha habido es indolencia, pues de lo único que habla esa entidad es de unos inmuebles, no de las personas que viven del trabajo que se realiza en dichos inmuebles, ni de la empresa que allí funciona hace casi 40 años. En efecto, la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. ha tratado este asunto como una mera adquisición de inmuebles, sin tomar en cuenta que existe una empresa en marcha que se verá seriamente afectada y que, de contera, se afectará el derecho al trabajo de muchos trabajadores..."

Respuesta 3.

De conformidad con lo establecido en el marco de Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto PLMB de que trata la Resolución N° 190 de 2021, la Empresa Metro de Bogotá cuenta con un equipo interdisciplinario que realiza el acompañamiento al traslado y reasentamiento, apoyando la búsqueda de alternativas inmobiliarias de remplazo, en un trabajo conjunto y comprometido con las unidades sociales, sean estas propietarias o arrendatarias.

Así las cosas, por medio del radicado EXTS21-0004201, la Empresa Metro de Bogotá, realizó la solicitud de documentos a la unidad económica Centro de Abastos Agropecuarios S.A.S - CEBA, para el reconocimiento de las compensaciones de los factores económicos:

- Factor Mudanza
- Factor de autorelocalización de arrendatarios
- Factor por pérdida y/o traslado de actividad productiva

En respuesta a la solicitud de documentos, por medio del radicado EXT21-0009218 la empresa Centro de Abastos Agropecuarios S.A.S - CEBA, hizo entrega parcial de los documentos.

Mediante el radicado EXT21-0009586, la compañía Centro de Abastos Agropecuarios S.A.S - CEBA, allegó las cotizaciones de los equipos instalados y bienes como estantería y mercancía que ameritan una desinstalación, embalaje y/o traslado especial.

Actualmente, la Empresa se encuentra en proceso de revisión y validación de las compensaciones conforme a la documentación allegada.

Por otro lado, el equipo inmobiliario hizo la caracterización de expectativas para posibles inmuebles de remplazo y se realizaron diversos acompañamientos en la búsqueda, lo cual condujo a la presentación de cinco (5) alternativas inmobiliarias, cuya ubicación, área y costo permitiría el restablecimiento de las condiciones y por consiguiente la continuidad de la actividad económica. No obstante, no se obtuvo una respuesta positiva de parte de la sociedad Centro de Abastos Agropecuarios S.A.S - CEBA.

De conformidad con lo anterior, la EMB pone a su disposición el profesional Eduardo Gil, con quien podrá contactarse mediante correo electrónico eduardo.gil@metrodebogota.gov.co, con el fin de continuar presentándole alternativas que permitan la reubicación de su actividad económica.

Es importante reiterar que, las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante que solicita a favor de "CEBA", no son procedentes en la medida que los reconocimientos económicos que otorga la Empresa Metro de Bogotá – EMB a los arrendatarios tienen como propósito minimizar los impactos socioeconómicos generados por el desplazamiento y el reconocimiento tiene carácter mitigatorio, más no indemnizatorio.

Así las cosas, la Empresa Metro de Bogotá, le propone realizar mesas de trabajo en conjunto para poder identificar las necesidades, y posibles alternativas para el traslado y reasentamiento, mitigando así los posibles impactos que puedan presentarse. Para ello, podrá contactarse con la profesional social Lindsay Benitez al correo electrónico lindsay.benitez@metrodebogota.gov.co.

Petición 4.

"Y seguramente entenderá, además, que aquí no se trata de unas "bodegas" sino de unos inmuebles contruidos a la medida del negocio, para soportar 4 toneladas por mts2, asunto que sistemáticamente han ignorado los avalúos que se nos han entregado. Inmuebles que no será posible construir en un lugar similar con las sumas que, a la fecha, nos han ofrecido y, en consecuencia, habrá que despedir empleados, como varias veces se los hemos dicho".

Respuesta 4.

Para dar respuesta a su inquietud, es importante diferenciar los tipos de unidades sociales que realizan la solicitud y los consecuentes factores económicos y compensatorios a que pueden llegar a tener derecho una y otra.

Al propietario de un inmueble, se le reconocen los factores contenidos en el avalúo del predio, el cual comprende el lucro cesante, el daño emergente y demás componentes que, de acuerdo con cada circunstancia particular, se deban incluir.

Al *arrendatario* de un inmueble, que desarrolla una actividad económica, se le reconocerán los factores tendientes a mitigar las afectaciones por el traslado de la actividad económica, de conformidad con lo establecido en el anexo 2 de la citada Resolución No. 190 de 2021, así:

- Factor Mudanza
- Factor de autorelocalización de arrendatarios
- Factor por pérdida y/o traslado de actividad productiva

Finalmente, lo invitamos a utilizar nuestros canales oficiales de comunicación de la Empresa, puede contactarse al teléfono fijo 555 33 33, escribir directamente al correo electrónico radicacion@metrodebogota.gov.co o puede acercarse a las oficinas de la Empresa ubicadas en la KR 9 No. 76-49, Edificio Nogal TC. Piso 3 y 4, en el horario de lunes a viernes de 8:00 am a 5:30 p.m., en caso de requerir aclaración de la información o sostener una reunión con los profesionales quienes con gusto estarán dispuestos a atenderlo.

Cordialmente,

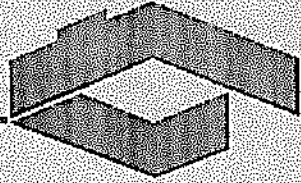
Mónica F. Olarte G

MÓNICA FRANCISCA OLARTE GAMARRA
Subgerente de Gestión Predial
Empresa Metro de Bogotá S.A.

C.C. Carlos Alberto Molina Prieto
Especialista Senior en Desarrollo Social
Banco Mundial
cmolinaprieto@worldbank.org

Anexo1: Oficio radicado EXT21-0010413

Proyecto Puntos 1 y 2 (Parcial): José Duvan Núñez Muñoz - Abogado Predial SGP
Proyecto Puntos 2 (Parcial): Daniel Esteban Silva B - Liquidador SGP
Proyecto Puntos 2 (Parcial): Cristina Solano - Económica SGP
Revisó Puntos 1 y 2 (Parcial): María Angélica Ramírez Ramírez - Abogada SGP
Revisó Punto 2: Andrea Lilliana Garzón - Profesional SGP



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria



METRO DE BOGOTÁ S.A.
FECHA: 2021-11-16 16:09:29
SDOS:
FOLIOS: 2

CPR-209-2021

Bogotá D.C., noviembre 16 de 2021



Doctor
JOSÉ ANDRÉS RÍOS VEGA
Subgerente de Gestión del Suelo
Empresa Metro de Bogotá S.A.
Carrera 9 N°76-49 piso 4
Ciudad.

Asunto: Respuesta al radicado RAD
Remite: Gloria Bonilla Chávez
Anexos: N/A
Dep: Subgerencia de Gestión Pre
RAD: EXT21-0010413
Contenido sujeto a verificación

Referencia: Contrato N° 098 de 2018 de consultoría, proceso concurso de méritos GDI- CMA-002-2018, Lote 1.

Asunto: Respuesta al radicado RAD: EXT21-0004851 de 19-10-2021, solicitud de Revisión de Avalúo comercial N° 398 de 2019 - LA-ES16D-1409-007403036013, PQRS- E21-02064 de 08-10-2021.

Respetado doctor Ríos:

Reciba un cordial saludo. De conformidad con el objeto citado en el Asunto de la Referencia, la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, da respuesta en lo de su competencia, así:

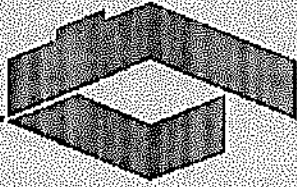
A LAS SOLICITUDES:

1. Al punto 4.1.:

Solicita el propietario: *"Se corrija el Avalúo Comercial del Inmueble B tomando en cuenta lo dicho en el presente escrito y particularmente lo señalado la Resolución No. 0687 de 2021 mediante la cual se formula una oferta de compra sobre el Inmueble A. Esta oferta de compra tiene como base el Avalúo Comercial No. 2021 - 566 realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital."*

Rta: Leído detenidamente los argumentos y observaciones del propietario, éstos fueron analizados y resueltos en el Avalúo Comercial Corporativo Avalúo Comercial N° 398 de 2019 - LA-ES16D-1409-007403036013, de 13 de septiembre de 2019. La diferencia técnica entre los argumentos del propietario y los adoptados en el avalúo comercial, descansa en el encargo valuatorio y la identificación del inmueble objeto de avalúo.

En diferentes respuestas a los derechos de petición interpuestos por el propietario, se ha establecido que la empresa Metro de Bogotá S.A., solicitó el encargo valuatorio a la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, correspondiente a un (1) inmueble identificado como: LA-ES16D-1409-007403036013, ubicado en la Cl 73 N° 20-27, predio medianero, con



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

frente a la CL 73 y con vida jurídica independiente de cualquier otro inmueble, como se evidencia en los documentos que acompañan la solicitud valuatoria como son, entre otros, el certificado de tradición y libertad N° 50G-1084247, el estudio de títulos realizado por la EMB S.A., ficha predial y licencia de construcción.

Frente a lo señalado en la Resolución N° 0687 DE 2021, la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no es competente para pronunciarse sobre avalúos elaborados por otras entidades. No obstante, lo anterior, se resalta que no se puede comparar avalúos comerciales efectuados en diferentes fechas, con licencias de construcción y condiciones físicas diferenciables. Es importante mencionar que los avalúos comerciales dependen directamente del momento en que se desarrollan, en la medida que los estudios de mercados y presupuestos detallados de las construcciones están referidos a una fecha específica.

Por lo anterior, la Cámara de la propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, ratifica el Informe de Avalúo Comercial N° 398 de 2019 - LA-ES16D-1409-007403036013, de 13 de septiembre de 2019.

Cordialmente,

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
Representante Legal

472	Motivos de Devolución	<input type="checkbox"/> 01 01 01	Cancelación	<input type="checkbox"/> 01 01 01	No Existe Número			
		<input type="checkbox"/> 01 01 02	Rechazado	<input type="checkbox"/> 01 01 02	No Reclamado			
		<input type="checkbox"/> 01 01 03	Cerrado	<input type="checkbox"/> 01 01 03	No Contactado			
		<input type="checkbox"/> 01 01 04	Faltando	<input type="checkbox"/> 01 01 04	Apóstrofo Censurado			
		<input type="checkbox"/> 01 01 05	Fuerza Mayor					
	<input type="checkbox"/> 01 02	Operación Errada						
	<input type="checkbox"/> 01 03	No Razón						
Fecha 1:	27	ABR	2017	Fecha 2:	DA	ME	AN	HO
Nombre del distribuidor:				Número del distribuidor:				
Alvaro Sánchez				7				
C.C. 019.212.579-BW				C.C.				
Centro de Distribución:				Observaciones:				
<i>Fallo de línea de Oficina</i>								