



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.



Bogotá D. C., 15 de abril de 2019

Señor

GUILLERMO PÁEZ ROA

Inversiones Sibata S.A.S

Av. Calle 100 No. 23 A – 30 Apto 501

juanpaezsibata@gmail.com

Asunto: Respuesta a su solicitud de información No. 473072019/ Rad. PQRSD-E19-0000116

Respetado señor Páez:

De la manera más atenta y en atención a su petición, la Empresa Metro de Bogotá se permite dar respuesta en los siguientes términos:

"...he recibido oferta de compra del predio en cuestión y sobre el particular me permito señalar que la entidad a su cargo incurrió en las omisiones que más adelante señalo, por lo cual muy comedidamente solicito su corrección, amparado en el DERECHO DE PETICIÓN consagrado en el Art. 23 de la Constitución para continuar con el proceso de adquisición de la manera más transparente y expedita..."

"...No puede ser que el Distrito tenga un valor para liquidar impuestos y otro inferior cuando se trata de comprarlos... Como ustedes ven se presenta una situación bien paradójica en entidad oficial, una oferta por debajo del avalúo catastral..."

Respuesta. En atención a su petición, este despacho se permite indicar que, se da traslado a la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, entidad encargada de la elaboración del informe de avalúo comercial por medio del oficio EXTS19-0000622 para que se pronuncie al respecto de las consideraciones manifestadas por usted, sobre el avalúo de la referencia.

En ese orden de ideas, la Empresa Metro de Bogotá, dará respuesta a profundidad a sus consideraciones en 10 días hábiles contados a partir de la fecha de radicado externo de esta comunicación; respuesta que incluirá el pronunciamiento de la lonja al respecto.

"El predio está destinado a renta y actualmente como consecuencia del proyecto METRO, no ha sido posible su arrendamiento, ya que, si bien legalmente no está fuera del comercio, en la práctica ningún arrendatario toma un inmueble para tener que entregarlo en poco tiempo, ni sería ético de parte del arrendador o del propietario firmar un contrato sabiendo que en pocos meses el inmueble tendrá que ser desocupado. No se trata de que la empresa Metro asuma un

Página 1 de 2



Carrera 9 No. 76-49 Piso 3
Bogotá, Colombia
Código Postal: 110231
Tel: (+571) 5 553333
www.metrodebogota.gov.co
Infolínea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

acompañamiento y una indemnización, se trata de una conducta ética, para no perjudicar a un tercero."

Respuesta. Respecto a su inquietud del lucro cesante que se genera de su inmueble, es importante resaltar que la Empresa Metro de Bogotá se apoya en un análisis social, técnico y jurídico que se evidencia en el artículo 16 de la Resolución 620 del 2008 el cual menciona:

"ARTÍCULO 16. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable".

En ese orden de ideas, y concerniente a la renta del inmueble, se concluye que éste no puede ser tasado, ya que no se encuentra generando un canon por renta.

Finalmente sea esta la oportunidad para reiterarle nuestro permanente compromiso de trabajar Por una Bogotá Mejor para Todos.

Cordialmente, ..

MARÍA CAROLINA CAYCEDO GONZÁLEZ
Subgerente de Gestión de Suelo

Proyectó: Nelson Morales. - SGS
Juan José Rodríguez Palacios. - SGS

Revisó: Andrés Cuéllar - SGS

472	Motivos de Devolución	<input type="checkbox"/> 1.1 Desconocido <input type="checkbox"/> 1.2 Rehusado <input type="checkbox"/> 1.3 Cerrado <input type="checkbox"/> 1.4 Dirección Errada <input type="checkbox"/> 1.5 No Reside	<input checked="" type="checkbox"/> 2.1 No Existe Número <input type="checkbox"/> 2.2 No Reclamado <input type="checkbox"/> 2.3 No Contactado <input type="checkbox"/> 2.4 Apartado Clausurado <input type="checkbox"/> 2.5 Fuerza Mayor
	Fecha 1:	17/04/19	Fecha 2: DIA MES AÑO
Nombre del distribuidor:		Nombre del distribuidor:	
Eduardo Portuz			
C.C. 72.168.364		C.C.	
Centro de Distribución: NOITE		Centro de Distribución:	
Observaciones: Posee de Kro 23 a Kro 45		Observaciones:	



Carrera 9 No. 76-49
Bogotá, Colombia
Código Postal: 110231
Tel: (+571) 5 553333
www.metrodebogota.gov.co
Infolínea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**