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

METRO DE BOGOTA S.A.
FECHA: 2019-10-11 18:18:33
SDQS:
FOLIOS: 2

Asunto: Rta a su peticion 2330192
Destino: Yeny Alexandra Mora Benito
Anexos: NA
Dep: Subgerencia de Gestión del
RAD: PQRSD-S19-00735

Bogotá D.C., 10 de octubre de 2019

Señores
YENY ALEXANDRA MORA BENITO
JOHANNA PATRICIA MORA BENITO
DAVID ANDRÉS MORA BENITO
Calle 73 No. 15 – 40 LC 107
Ciudad

Asunto: Respuesta a su Petición 2330192019/Rad. PQRSD19-00576

Respetados señores:

Con referencia a su petición descrita a continuación, la Empresa Metro de Bogotá se permite dar respuesta en los siguientes términos:

"...nos permitimos solicitar que dentro de las ofertas de compra sea tenido en cuenta:

1. *Indemnización por lucro cesante por renta de los 3 predios en mención.*

De conformidad con lo descrito en la Resolución 898 de 2014 del IGAC: ***"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"***,nos permitimos comunicarle que en virtud del Artículo 5 de la mencionada Resolución, la Empresa Metro de Bogotá solicitó la elaboración de los avalúos comerciales a la lonja asignada para realizar el cálculo del componente indemnizatorio de sus predios.

Con base en el numeral 2 del artículo 5 de la mencionada resolución, se relacionan los documentos soporte para realizar el cálculo de la indemnización, entre los cuales se incluyen las encuestas y censos socioeconómicos realizados a los titulares de las unidades sociales, con el fin de realizar la caracterización de la actividad económica desarrollada en cada uno de los predios objeto de adquisición. Al verificar los censos levantados para los predios en cuestión, suscritos el 08 de marzo de 2018 por el señor Andrés Mora, se evidencia que en los predios se desarrolla por parte de los

Metro de Bogotá
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

herederos del señor Edgar Mora Villalobos, una actividad económica de comercialización de artículos para salón de belleza.

Con oficios Rad. No.: EXT18-0003294, EXT18-0003295 Y EXT18-0003296 , de fecha 03 de octubre de 2018, la EMB solicitó la fotocopia legible de los documentos de arrendamiento en donde figure la dirección de los predios en mención y el canon de arrendamiento para aquellos casos en que los predios a adquirir generen ingresos por renta a sus propietarios y/o poseedores, como respuesta a estos oficios no se allegó ningún contrato de arrendamiento, a pesar de que se manifiesta que los predios están arrendados desde junio de 2018.

Teniendo en cuenta la definición dada por la Resolución 189 de 2018 de la EMB y los censos suscritos por el señor Andrés Mora, la unidad social titular de los inmuebles de su propiedad fue caracterizada como Unidad Social Económica (USE): *"Corresponde a persona natural o jurídica que usa la totalidad de un predio, o una parte del mismo de forma independiente y separada, para el ejercicio de una actividad económica relacionada con sectores como la industria, el comercio y los servicios."*

Así las cosas, no es posible realizar la indemnización por lucro cesante por pérdida de utilidad por contratos que depende de los inmuebles objeto de adquisición.

2. *Ajuste al valor del avalúo comercial:*

Respuesta. Esta Entidad se permite aclarar, que el avalúo comercial que se desarrolló, tomo como fundamento normativo lo dispuesto en el Decreto Nacional 1420 de 1998 "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.", así como la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", expedida por el IGAC.

De acuerdo con lo anterior el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, señala cuales son las entidades competentes para realizar los procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades declaradas de utilidad pública.

Bajo el marco de la mencionada competencia la entidad adquiriente, para el caso, la EMB, debe cumplir con los procedimientos establecidos en los artículos 61 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y 19 y siguientes de la Ley 1682 de 2013, que señala expresamente que el precio de la adquisición será el valor comercial fijado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad

Metro de Bogotá
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

catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

En desarrollo de la Ley 1682 de 2013, el IGAC expidió la resolución 898 de 2014, el artículo 5 señala que es la entidad adquirente quien solicitará la elaboración del avalúo comercial.

Conforme a las normas señaladas, el avalúo base del proceso de adquisición es el que se presenta con la oferta de compra, siendo este el avalúo comercial 269 de 2018, realizado por la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores, sin que la normatividad permita en la etapa de negociación y/o expropiación administrativa utilizar uno distinto al solicitado por la entidad, por lo tanto, no es posible tener en cuenta tanto el avalúo comercial aportado por usted, como el avalúo catastral del inmueble.

Es importante resaltar que el avalúo catastral y el avalúo comercial son concebidos con una finalidad diferente.

El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios y se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. Los avalúos catastrales de Bogotá los determina la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, a través del censo inmobiliario que se realiza cada año a todos los predios. En el Censo se revisan las características físicas de los inmuebles, verificando los cambios que se puedan haber presentado, además de las condiciones del entorno, así como el mercado inmobiliario, a partir del análisis de zonas homogéneas (mismas condiciones para un sector o franja determinada) con el único fin de liquidar el equivalente a impuesto predial Distrital.

El avalúo comercial por su parte corresponde a un documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble en particular (no zonas homogéneas) a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley, en donde se entra a analizar las condiciones de cada uno de los predios, metodología que dista de la implementada por la autoridad competente para efecto de liquidar el impuesto predial.

Así las cosas se aclara que, el avalúo catastral, tiene como fin, ser base gravable para el cobro del impuesto predial, y es el resultado de procesos de valoración de tipo masiva, los cuales no reflejan el valor comercial puntual del inmueble de su propiedad.

Nos permitimos informar que el informe de avalúo comercial No. 269 del 07 de Noviembre de 2018, tiene vigencia de un año de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 19º del decreto 1420 de 1998, el cual indica ". - Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición ...".

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

3. *Ajuste a indemnización por daño emergente…"*

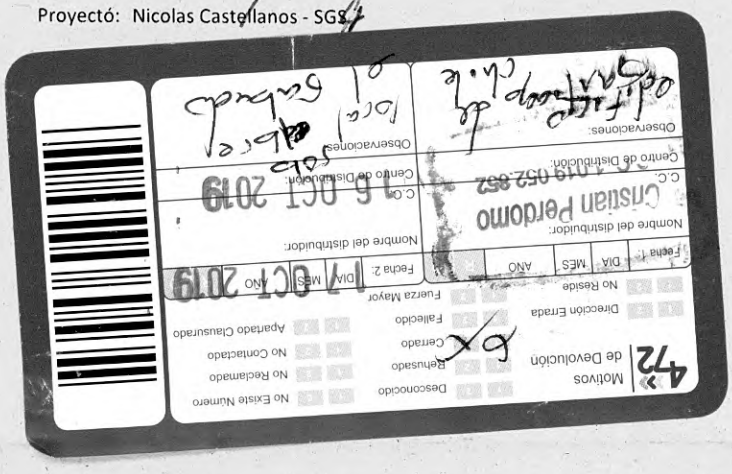
Respuesta. De acuerdo con lo manifestado en el numeral uno de esta petición, el ajuste a indemnización por daño emergente no es procedente por tratarse de una Unidad Social Económica no rentista.

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

Cordialmente,

ADRIANA MARÍA BARRAGÁN LÓPEZ
Subgerente de Gestión de Suelo

Proyectó: Nicolas Castellanos - SGS



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