

Bogotá D.C., 04 de febrero de 2020

Señor
JOSE DE JESUS AVILA EBRATT
Calle 73 No. 15 - 66 AP 401
Bogotá D.C



Asunto: Respuesta a su Petición PQRSD-E20-00046

Respetado Señor Ávila:

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

"... Corregir y actualizar el valor de las ofertas de mercado plasmadas en el informe valuatorio y reliquidar el valor adoptado para el área privada, ya que en la zona el valor promedio encontrado en construcciones similares oscila entre cuatro millones de pesos (\$4000.000) y cinco millones de pesos (\$5"000.000), tal como se muestra en el siguiente cuadro de ofertas-comparables encontradas en el sector..."

"...Corregir los errores mencionados en el presente escrito y calcular el presupuesto para el inmueble de forma adecuada teniendo en cuenta todas las características físicas del predio objeto de avalúo..."

Respuesta. Se da traslado a la Sociedad Colombiana de Avaluadores, entidad encargada de la elaboración del informe de avalúo comercial. Para que se pronuncie al respecto y se corrija, modifique o confirmen estas consideraciones en el avalúo de la referencia, si a ello encuentra lugar.

En el momento que la empresa evaluadora remita respuesta, esta entidad procederá a darle respuesta de fondo.

"...En la página 19 en el ítem 8.6 del informe de avalúo se menciona una hipoteca y un embargo, los cuales no corresponden al predio y se deben corregir..."

Respuesta. Una vez revisado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-290481, se evidencia que efectivamente no existe hipoteca relacionada con el predio; como consecuencia se aclara que la información suministrada en el respectivo avalúo en cuanto a la información jurídica es informativa.

El documento idóneo para establecer las limitaciones y/o gravámenes es el estudio de títulos, el cual dio como resultado que el inmueble no presenta ninguna hipoteca en la actualidad. Sin embargo, si presenta una limitación al dominio como lo es la afectación a vivienda familiar constituida mediante la escritura pública 1988 del 04 de junio de 2008, en la notaria 3 de Bogotá D.C. la cual debe ser levantada si llega a efectuar una negociación directa con el predio objeto su petición.

“...• Calcular el daño emergente que corresponde al impuesto predial con base al año en vigencia y los días reales que se dejara de tener el predio...”

Respuesta. Es preciso aclarar que la indemnización por daño emergente, en el ítem correspondiente al impuesto predial, se establecerá en el momento de entrega del inmueble para causar el porcentaje a reconocer por el mismo, por cuanto para realizar la suscripción de la escritura pública de compraventa el inmueble objeto de adquisición predial debe aportar el pago de los últimos 5 años de impuesto predial, y en relación al año en curso correrá a cargo del vendedor, como consecuencia y teniendo en cuenta el trimestre en que se efectuó la entrega material del inmueble, se entrara a realizar el reconocimiento del pago del impuesto predial de la siguiente manera:

Si el inmueble fue entregado en el primer semestre se reconocerá hasta un 75 %, del valor pagado por dicho concepto, si la entrega es efectuada en el segundo semestre del año en curso tendrá un reconocimiento del 50 %, si la entrega se realiza en el tercer trimestre se tendrá en cuenta un 25 por ciento del valor pagado y si se entrega el último trimestre del año no tendrá reconocimiento alguno.

Atentamente,

ADRIANA MARÍA BARRAGÁN LÓPEZ
Subgerente de Gestión de Suelo

Proyectó: Nicolás Castellanos Peña – SGS
Ana Leonor Mendieta – SGS
José Duván Núñez – SGS

Revisó: Nelson Javier Morales – SGS

Formulario de Devolución de Títulos con los siguientes datos:

472	Motivos de Devolución	17 FEB 2008	1022
17 FEB 2008	1022		
C.G. 1022			
Ed M 110			

