Servicios Postales Nacionales S.A Nit 900 062 917-9 DG 25 G 95 A 55
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 800 111 210 - servicioclientes@472.com.co
472
Mintic Concesión de Correo
Remitente
Nombre/Razón Social METRO DE BOGOTA- Metro de Bogota
Dirección: Carrera 9 # 76 - 49 pisos 3 - 4
Ciudad: BOGOTA D.C.
Departamento: BOGOTA D.C.
Codigo postal: 110221231
Destinatario
Nombre/Razón Social JOSE MARIN - PQRSD-S21-236
Dirección: AV CARACAS N° 43-45
Ciudad: BOGOTA D.C.
Departamento: BOGOTA D.C.
Codigo postal:
Este documen
Adriana Maria
Para descarga
escanear el c
https://metro.

Metro de Bogotá

METRO DE BOGOTA S.A.
FECHA: 2021-03-01 21:28:07
SDQS:
FOLIOS: 4

Asunto: Respuesta a su Petición S
Destino: Jose Manuel Marin Ortiz
Anexos: N/A
Dep: Gerencia de Comunicaciones
RAD: PQRSD-S21-00236

gotá D.C., 24 de febrero de 2021

ñor
SÉ MANUEL MARÍN ORTÍZ
presentante Legal
CARABAJO DORADO S.A.S.
enida caracas N° 43 – 45
arinimpre@gmail.com
ntwo@gmail.com
gotá D.C.

Asunto: Respuesta a su Petición SDQS 342352021/Rad. PQRSD-E21-00271
"Solicitud revisión avalúo comercial predio No. LA-ES14D-1094-007102002021"

Respetado señor Marín:

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

Petición 1.

"...nos permitimos solicitar se actualice el precio del avalúo, de conformidad con el IPVU de Bogotá de los años 2019 y 2020. Asimismo, solicito que dicha actualización sea hecha y me sea informada antes de dar por cerrado el proceso de negociación conducente a la enajenación voluntaria..."

Respuesta. Con respecto al avalúo comercial, efectivamente al predio identificado con CHIP AAA0083BNAW y dirección AK 14 43 41, se le realizó el avalúo comercial 345 de 2019, elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz para el predio en mención, tomando 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.

Lo anterior cumpliendo con el artículo 61 de la ley 388 de 1997 que señala que *"el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las*

normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno".

Conforme a lo anterior, nos permitimos aclarar que, el avalúo comercial corporativo 345 de 2019, corresponde a un documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley; en ese orden de ideas, la Ley 1882 de 2018, en su artículo 9, el cual, modifica el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, señala lo siguiente:

(...)

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.
(...)

De acuerdo con lo anterior, el avalúo comercial 345 de 2019, no puede ser actualizado, ya que la oferta fue notificada durante el año de vigencia del respectivo avalúo, es decir el 01 de julio del 2020 momento en el cual se dio a conocer el contenido de la Resolución No. 213 del 19 de mayo del 2020 y del aludido avalúo. Por lo tanto, se encuentra en firme.

Teniendo claro lo anterior, no procede su petición de actualizar el valor del avalúo.

Petición 2
"Que se me notifique el valor por el cual será liquidado el factor de depreciación de los inmuebles. Solicito que dicha notificación se dé cuanto antes y, en cualquier caso, previo a que se dé por cerrado el proceso negociación conducente a la de enajenación voluntaria. De esta manera podré tener en cuenta esa información para adoptar la decisión final de rechazó o aceptación de la oferta"

Respuesta. En atención a su solicitud, se le informa que de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Resolución 793 de noviembre de 2020 la cual modifica la resolución 189 de diciembre de 2018 "Por la cual se adopta política de reasentamiento y gestión social para el proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá y se derogan Resoluciones 028 y 068 de 2018" a través del cual se establecen y definen los diferentes factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto Primera línea Metro de Bogotá PLMB así como las reglas para su aplicación. El cual establece lo siguiente respecto al Factor por depreciación de los inmuebles:

Factor por depreciación de los inmuebles.

En el marco de los empréstitos suscritos con la Banca Multilateral en los que el prestatario, para el caso la EMB, debe dar cumplimiento a las políticas y salvaguardas sociales establecidas por dichos organismos, este factor pretende cerrar la brecha existente entre la normatividad local concerniente

a depreciación de bienes inmuebles consagrada en la Resolución IGAC 620 del 2008 y la proferida por el Banco Mundial en la Política Operacional 4.12 de Restitución de Tierras y Reasentamiento Involuntario, donde se indica que al aplicar los métodos de valoración de los inmuebles (métodos valuatorios definidos por el IGAC) "no debe tenerse en cuenta la depreciación de las estructuras ni de los bienes" Por lo anterior, se aplica este factor para reconocer la pérdida de valor de las construcciones por la depreciación acumulada, así:

$$Vd = Vr - Vf$$

$$Cpc = Vd \times Ac$$

Cpc = Compensación por pérdida del valor de las construcciones
Vd = Valor depreciado
Ac = Área Construcción
Vr = Valor reposición a nuevo
Vf = Valor final expresado en la tabla "Calculo del Valor por Estado de Conservación según Fitto y Corvini", del ítem Calculo del Valor de la Construcción aplicado a predios no propiedad de horizontal.

Este factor está dirigido a propietarios y poseedores inscritos de inmuebles no propiedad horizontal, con el fin de compensar y mitigar los impactos generados por el proceso de adquisición predial, específicamente el inherente al costo de reposición.

- *Tipo de afectación: total y parcial*
- *Tipo de ocupación: cualquiera*
- *Cálculo: El valor de la depreciación acumulada relacionada en el avalúo comercial corporativo del inmueble, constituirá el valor a compensar vía reconocimientos económicos.*
- *Unidades sociales elegibles: USH, USR, USE y USSE cuya tenencia sea de propietaria o poseedor inscrito.*
- *Documentos soporte: Avalúo comercial corporativo, realizado de acuerdo con lo estipulado con el artículo 4 de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC "..." La entidad adquiriente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi — IGAC, la autoridad catastral correspondiente, o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad, la elaboración del avalúo comercial al que se refiere la presente resolución. En este sentido, el documento soporte es el Avalúo Comercial utilizado dentro del proceso de adquisición predial de la entidad.*

Así las cosas y teniendo en cuenta el marco de la normatividad descrita, la Empresa Metro de Bogotá, le informa que una vez culminado el proceso de negociación de adquisición predial, se procederá a realizar el trámite de la liquidación de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Anexo 2 de la Resolución 793 de noviembre de 2020 la cual modifica la resolución 189 de diciembre de 2018,por lo tanto, se emitirá un acto administrativo independiente la cual se les notificara en su

debida oportunidad. De acuerdo al Avalúo Comercial No. 345 del 13 de septiembre de 2019 elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, el valor aproximado del factor por depreciación del inmueble es de $121.964.860.

Petición No. 3
"Que se me informe si la Empresa Metro de Bogotá efectivamente modificará los valores de la oferta de la Resolución 213 de 2020 y, en el caso de ser así, en que término me comunicará su decisión al respecto."

Respuesta. Como es de su conocimiento, el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, por el cual se modifica el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala que el precio de la adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública o interés social será conforme el avalúo comercial, el cual constituye el insumo técnico requerido para iniciar la etapa de negociación con la notificación de la oferta de compra. Esto, en concordancia con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

En este orden de ideas, se puede afirmar que el Avalúo Comercial No. 345 de 2019 elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria cumple con los requisitos legales que permitieron inferir que el valor otorgado en el mismo fue el resultado de un estudio técnico apropiado y por ende el precio en el determinado es acorde con la realidad material y jurídica del inmueble. Por lo tanto, la Subgerencia de Gestión de Suelo de la Empresa de Metro de Bogotá no modificará la Resolución de Oferta de compra No. 213 del 19 de mayo del 2020.

Por otra parte, lo invitamos nos dé a conocer su intención de aceptación de enajenación voluntaria o rechazo de la oferta de compra presentada mediante la Resolución No. 213 del 19 de mayo del 2020. Lo anterior, con el objetivo de evitar dar continuidad a lo establecido en artículo 61 de la Ley 388 de 1997:

> *"Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa."*

Cordialmente,

ADRIANA MARÍA BARRAGÁN LÓPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: Eduardo Sierra Zamora – SGS
Maria Fernanda Morales – SGS
Maricely Fuente - SGS

Revisó: Nelson Morales – SGS
Brenda María del Río González – SG

Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.