

REMITENTE

Nombre/ Razón Social
METRO DE BOGOTÁ - Metro de Bogotá

Dirección: Carrera 9 # 76 - 49 pisos 3 - 4.

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Departamento: BOGOTÁ D.C.

Código Postal: 110221231

Envío: RA087360591CO

DESTINATARIO

Nombre/ Razón Social:
LUZ MARINA MUÑOZ

Dirección: TV 78H 42 30 SUR APT 403

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Departamento: BOGOTÁ D.C.

Código Postal: 110841363

Fecha Pre-Admisión:
05/03/2019 23:39:13

Min. Transporte Lic de carga 000200 del 20/05/2011
Min. TIC Res Mensajería Express 001967 del 03/03/2011



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

Bogotá D.C., 01 de marzo de 2019

Señora
LUZ MARINA MUÑOZ
TV 78 H 42 30 SUR APTO 403
Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta a su Petición 367352019/Rad. PQRSD-E19-000066

D. 11-mar-19.

METRO DE BOGOTÁ S.A.
FECHA: 2019-03-01 18:11:41
SDQS:
FOLIOS: 2

Asunto: Respuesta a su Petición 3
Destino: Luz Marina Muñoz Mayorga
Anexos: N/A
Dep: Gerencia de Comunicaciones
RAD: PQRSD-S19-0000126

Respetada Señora Luz Marina:

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:

"...solicito formalmente se haga revisión del avalúo comercial a mi predio ubicado en la dirección TV 78 H 42 30 SUR APTO 403, CHIP: AAA00044CKCX..."

1. *Mi apartamento tiene acceso exclusivo a garaje, sin embargo, no se tuvo en cuenta en el valor comercial.*

Respuesta. En atención a la inquietud presentada por usted, es importante resaltar que el informe técnico de Avalúo Comercial N° 164 de 2018, con código de identificación LA-ES04A-227-004581007003, en su numeral 7.8 INFORMACIÓN DEL INMUEBLE, indica que el bien a valorar, corresponde a un apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal, y el cual, presenta un área privada de sesenta y siete coma cincuenta (67,50) metros cuadrados, tal como lo indica el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-266988.

Cabe señalar, que de acuerdo con lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", en su Capítulo III, Artículo 18 - "Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad".

(...)

3. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo. (Subrayado fuera de texto)

(...)



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





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

De acuerdo con lo anterior, se aclara que revisado el Reglamento de Propiedad Horizontal¹, el cual se suministró a la Lonja de propiedad Raíz que realizó el avalúo, se evidenció que la COPROPIEDAD PASTRANA A1 no cuenta con parqueadero de uso exclusivo, y al momento de elaborar el informe de avalúo no se contaba con la documentación adicional, ejemplo: actas de asamblea de los propietarios, en los cuales se modifique la categoría de los garajes o parqueaderos comunales.

En las mencionadas escrituras se describe que la COPROPIEDAD PASTRANA A1, de la cual, hace parte el inmueble estudiado, cuenta con 27 parqueaderos vehiculares comunales, 3 parqueaderos para visitantes y 8 parqueaderos comunales para motos, de esta manera se valoró el garaje al interior de la copropiedad garaje tipo comunal y no exclusivo.

Cabe aclarar que, el estudio de mercado analizado y utilizado para la determinación y adopción del valor unitario por metro cuadrado de área privada consideró (numeral 13.2 INVESTIGACIÓN INDIRECTA), inmuebles con características similares al de su bien inmueble, como el hecho que, la propiedad horizontal cuente con garajes o parqueaderos comunales, como bien lo indica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, la cual reza lo siguiente:

“Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.” (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, se evidencia qué si bien el inmueble estudiado no cuenta con uso exclusivo de garaje, se tuvo en cuenta el hecho de tener acceso a garaje de tipología comunal, toda vez, que los datos de mercado tienen esta misma condición, como características constructivas de equipamiento y estado de conservación de las copropiedades.

2. *Solicito me informen las fuentes del mercado inmobiliario teniendo en cuenta el radio de acción de dicho estudio realizado por la lonja.*

Respuesta. El informe técnico de Avalúo Comercial N° 164 de 2018, en el numeral 13.2 INVESTIGACIÓN INDIRECTA, se indica el estudio de mercado y las ofertas georreferenciadas analizadas, las cuales, son posible verificar en los anexos del mismo informe. Esta información contiene la identificación de las ofertas como es dirección, número de contacto, nombre del contacto y características de la oferta.

¹ Escritura pública N° 8720 del cinco (05) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974) y Escritura Pública N° 9578 del treinta (31) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974), protocolizadas en la notaria sexta (6A) del círculo notarial de Bogotá, las cuales fueron reformadas por medio de la Escritura Pública No. 5833 del veintiséis (26) de septiembre de dos mil tres (2003).





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

De igual manera, el informe de avalúo comercial en su numeral 13.2 INVESTIGACIÓN INDIRECTA, en indica el sector o rango sobre el cual se encuentran dichas ofertas:

"...Dentro del análisis realizado, se observó las ofertas de bienes inmuebles que se encuentran al interior del sector de Timiza A, B y C, sector consolidado de vivienda multifamiliar, que tiene las mismas características constructivas en cuanto áreas, espacios, acabados y vetustez, el valor por m² de área privada de apartamento de este tipo de inmuebles..."

3. *Solicito se me informe si se tuvo a consideración las mejoras y todas las zonas comunes que tiene el edificio en procura de otros conjuntos de la zona.*

Respuesta. Se analizaron dentro del informe de avalúo comercial los aspectos relacionados con las zonas comunes, los cuales se tuvieron en cuenta en el estudio de mercado utilizado para la determinación y adopción del valor unitario por metro cuadrado de área privada.

Los aspectos o características que se consideraron en el informe de avalúo se describen a continuación:

"...la ubicación de la copropiedad frente a vía principal, la vetustez de la copropiedad, si la unidad ofertada contaba con garajes o parqueaderos comunales, así como las características constructivas de equipamiento y estado de conservación de las copropiedades, como de las unidades inmobiliarias (Apartamentos)..."

Lo anterior, contenido en el numeral 13.2 INVESTIGACIÓN INDIRECTA, del informe de Avalúo Comercial N° 164 de 2018.

4. *Solicito se me aclare si se tuvieron en cuenta las vías de acceso del Conjunto Pastrana al momento de hacer el avalúo comercial.*

Respuesta. Las vías de acceso al conjunto Pastrana se tuvieron en cuenta en el análisis y estudio de mercado inmobiliario presentado como soporte para la adopción del valor unitario por metro cuadrado, reiterando de esta forma lo indicado en la respuesta 3.

"...la ubicación de la copropiedad frente a vía principal, la vetustez de la copropiedad, si la unidad ofertada contaba con garajes o parqueaderos comunales, así como las características constructivas de equipamiento y estado de conservación de las copropiedades, como de las unidades inmobiliarias (Apartamentos)..." (subrayado fuera de texto)



CÓDIGO: GD-FR-017-V2

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

Página 3 de 4

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

Lo anterior, contenido en el numeral 13.2 INVESTIGACIÓN INDIRECTA, del informe de Avalúo Comercial N° 164 de 2018.

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

Cordialmente,

Seeycedo
MARIA CAROLINA CAYCEDO GONZALEZ
Subgerente de Gestión de Suelo

Proyectó: Diana Loaiza, Subgerencia de Gestión de Suelo

Revisó: Nelson Morales, Subgerencia de Gestión de Suelo

Aprobó: Andrés Cuéllar, Subgerencia de Gestión de Suelo *[Signature]*

472	Motivos de Devolución	Desconocido	No Existe Número
		Rehusado	No Reclamado
	Dirección Errada	Cerrado	No Contactado
	No Reside	Fallecido	Apartado Clausurado
		Fuerza Mayor	
Fecha 1:	DI A MES	Fecha 2:	DI A MES AÑO R D
Nombre del distribuidor:	Nombre del distribuidor:		
C.C.	C.C.		
Centro de Distribución:	Centro de Distribución:		
Observaciones:	Observaciones:		

8 MAR 2019
ANDRÉS PÁEZ
30 258 717
Gu
folte no Blog



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**