

27/116 1249

472 Servicios Postales Nacionales S.A. NIT 900 062917-9 DG 25 G 95 A 55 Línea Nat. 01 8000 111 2

REMITENTE

Nombre/ Razón Social: METRO DE BOGOTÁ - Metro de Bogotá
Dirección: Carrera 9 # 76 - 49 piso 3 - 4
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Código Postal: 110221231
Envío: RA109065443CO

DESTINATARIO

Nombre/ Razón Social: RAFAEL PÁEZ PQRSD-S19-0257
Dirección: CRA 19C N° 86-174 OF
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Código Postal: 110221147
Fecha Pre-Admisión: 16/04/2019 15:49:42
Max. Transporte Lic. de carga 0000200 del 20/05
Max. RC Res. Mensajería Express 001657 del 09/02



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



METRO DE BOGOTÁ S.A. FECHA: 2019-04-16 15:06:23 SDQS: FOLIOS: 1



Asunto: Respuesta de Petición SDQ
Destino: Rafael Gonzalo Paez Roa
Anexos: N/A
Dep: Gerencia de Comunicaciones
RAD: PQRSD-S19-0000257

Bogotá D. C., 15 de abril de 2019

Señor

RAFAEL GONZALO PÁEZ ROA
Carrera 19 C N° 86 – 14 Ofc. 703
alcazabaltda@yahoo.com

Asunto: Respuesta de Petición SDQS 470882019/ Rad. PQRSD-E19-0000112

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 los errores 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



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.

tendrá que ser desocupado. No se trata de que la empresa Metro asuma un 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,

MARIA CAROLINA CAYCEDO GONZÁLEZ
Subgerente de Gestión de Suelo

Proyectó: Nelson Morales - SGS

Revisó: Andrés Cuéllar - SGS

42
Motivos de Devolución
Desconocido
Cerrado
Rehusado
No Reclamado
No Contactado
Aparado Clausurado
No Existe Numero
Dirección Errada
No Reside
Fuerza Mayor
Fecha 1: 17 ABR 2019
Fecha 2: DIA. MES. AÑO
Nombre del distribuidor: Martin Masant
C.C. 96.437.365
Centro de Distribución: C.C. 96.437.365
Observaciones: Calle Trocadero



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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**