



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

M  
Metro  
de Bogotá

MÉTRO DE BOGOTÁ S.A.  
FECHA: 2019-04-25 18:25:47  
SDQS:  
FOLIOS: 2

Asunto: Rta SDCIS-429112019 - PQRS  
Destino: Luz Mila Naranjo  
Anexos: N/A  
Dep: Gerencia de Comunicaciones  
RAD: PQRS-D-S19-0000290

Bogotá D.C., 24 de abril de 2019

Señora  
**LUZ MILA NARANJO**  
Calle 61 A No. 13 A - 08 Apto 201  
[luz.mila.naranjo24@gmail.com](mailto:luz.mila.naranjo24@gmail.com)

**Asunto: Respuesta de petición No. 429112019 / Rad. PQRS-D-E19-0000100**  
**Proceso de negociación inmueble APARTAMENTO 201 DE LA CALLE 61 A No. 13 A 08,**  
**EDIFICIO DARIEN.**

Respetada Señora Luz Mila:

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:

*"...reconsiderar el valor de la oferta teniendo en cuenta el avalúo comercial adjunto que ha sido efectuado por profesionales idóneos y que se ajusta a las condiciones reales del mercado del sector, y que además se basa en las normas actuales referentes a realización de avalúos..."*

**Respuesta.** Esta Entidad se permite aclarar, que los avalúos comerciales que se desarrollaron para la adquisición predial para la construcción de la Primera Línea del Metro de Bogotá, tomaron 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.

En este sentido, estas disposiciones determinan los criterios y metodologías para la realización de los avalúos comerciales, y es a esas normas que esta Entidad debe ceñirse para el desarrollo de la labor encomendada. (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, es pertinente indicar que se empleó de manera central el método de comparación o de mercado, el cual, está estipulado en la citada resolución.

*"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*

Página 1 de 4



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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

CÓDIGO: GD-FR-017-V2



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

*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 contexto).*

Con referencia el avalúo comercial aportado por usted es importante resaltar que:

- El profesional quien firma el informe de avalúo no presenta su Registro Abierto de Avaluadores RAA. Tal como lo indica la Ley 1673 de 2013, la cual se reglamenta la actividad del evaluador, artículos 9<sup>1</sup> y 11.
- El mercado inmobiliario aportado en el informe, las nueve (9) ofertas, no cuenta con ubicación específica en el sector, no relaciona direcciones o código de homologación predial CHIP, tal como requiere en su solicitud.

*“Resolución 620 de 2008. Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Siendo así, los resultados del método de comparación o de mercado utilizado por el avalúo comercial aportado por usted se identifica:

- El predio objeto de valoración carece de garaje. El mercado aportado en el informe de avalúo; seis (6) de las ofertas cuentan con garaje, de uno (1) hasta cuatro (4) garajes. En la verificación de dicha información los cálculos indican que estos garajes no fueron descontados de la oferta inicial, es decir, que el profesional evaluador está comparando el inmueble de su propiedad, con un apartamento en estrato 4 que cuenta con cuatro garajes, sin realizar alguna consideración u observación al respecto, como en la oferta 8, lo mismo que para las ofertas 4, 5, 6, 7 y 9.

<sup>1</sup> Artículo 9. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita. Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que, sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.  
(...)

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.

**Artículo 11. Denuncia del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita.** La Entidad Reconocida de Autorregulación, denunciará, publicará y deberá dar aviso por los medios a su alcance, a todo el público relacionado con la valuación o, que utilicen los servicios de evaluadores, del ejercicio ilegal de la actividad de que tenga conocimiento, con el fin de proteger a la sociedad del eventual riesgo a que este hecho la somete.



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

Página 2 de 4

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



- En las ofertas de dicho informe, compara apartamentos con áreas desde los 79 m<sup>2</sup> hasta los 163 m<sup>2</sup>, sin ningún tipo de consideración adicional, ante esta diferencia física de los inmuebles utilizados como soporte para adoptar el valor del avalúo final.
- Las ofertas mencionadas no tuvieron en cuenta que para este tipo de inmuebles de estrato 3 y 4, se cuenta en algunas propiedades horizontales, con depósito. En el avalúo comercial presentado por usted, no se indica si se considera este aspecto en las ofertas relacionadas.

En conclusión, el mercado aportado en el informe de avalúo comercial carece de una correcta identificación de los predios utilizados como oferta, las características físicas como área, garajes y depósitos no permiten que sean comparables al bien objeto de valoración. Lo cual está en contravía de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 Art 1.

Adicionalmente, dicho informe en el numeral 9.2, relaciona un análisis de renta, el cual, no soporta técnicamente los porcentajes aplicados por el profesional evaluador. Según lo estipulado en la Resolución 620 de 2008.

*"Artículo 16º.- 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:*

*... 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. (Subrayado fuera de contexto).*

Se señala en dicho informe que, el rendimiento en renta es del 0,55% mensual sobre valor comercial, sin indicar como se obtuvo el (i), la tasa de capitalización, simplemente en el informe se procede a aplicar dicho porcentaje sobre ocho (8) ofertas de renta y estimar el valor comercial, no cumpliendo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, de soportar técnicamente la relación calculada de propiedades similares, es decir, el (i).

Las ofertas relacionadas en este numeral también carecen de ubicación específica en el sector, no relaciona direcciones o código de homologación predial CHIP, se indica que se aplicará el 0.55% de rendimiento y finalmente se calcula el valor comercial con el 0.50%.

Finalmente, el valor final establecido en el mencionado informe de avalúo aportado realiza el cálculo del valor total con un área de 137.50 m<sup>2</sup>, siendo el área jurídica de 137,47 m<sup>2</sup>, entrando en contravía por lo reglado en la resolución 620 en su artículo 18, el cual reza lo siguiente:



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.

"Artículo 18o.- 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" (Subrayado fuera de contexto).

Por lo ya mencionado, no es posible acceder a la petición, relacionada con aceptar el avalúo aportado, dado que no cumple técnicamente lo establecido en la normatividad vigente en materia de avalúos.

*"...que sean aceptados los censos de los últimos arrendatarios que quedaron pendientes para el actual año...para el reconocimiento del lucro cesante..."*.

**Respuesta.** Se da traslado a la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, entidad encargada de la elaboración del informe de avalúo comercial para que se pronuncie al respecto del reconocimiento del lucro cesante.

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.

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 del Suelo

Proyectó: Diana Loaiza B. - SGS

Revisó: Nelson Morales - SGS

472	Motivos de Devolución	Desconocido	1 2	No Existe Número
		Rehusado	3 2	No Reclamado
		Cerrado	4 2	No Contactado
		Fallecido	5 2	Apartado Clausurado
	Dirección Errada			
	No Presente			
29 ABR 2019		30 ABR 2019		
Nombre del distribuidor: <b>Avaro Sanchez</b>		Nombre del distribuidor: <b>Avaro Sanchez</b>		
C.C. 19.212.579 de Bogotá		C.C. 19.212.579 de Bogotá		
C.D. 472		C.C. 472		
Centro de Distribución: <b>Blanca</b>		Centro de Distribución: <b>Blanca</b>		
Observaciones: <b>Dueto Negro</b>		Observaciones: <b>Blanca</b>		
		Observaciones: <b>Blanca</b>		



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**