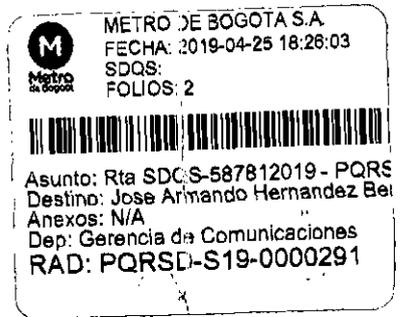




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.



Bogotá D.C., 25 de Abril de 2019

Señor

**JOSÉ ARMANDO HERNÁNDEZ BERNAL**

Calle 44 No. 4 – 31 Apto 209

[josearmandohb@gmail.com](mailto:josearmandohb@gmail.com)

**Asunto: Respuesta a su Petición 587812019/Rad. PQRSD-E19-0000170**  
**Respuesta oferta de compra Resolución No. 401 de 2018 (27 DIC 2018)**

Respetado Señor Hernández:

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 que el valor de la oferta sea el valor del avalúo realizado por OIKOS (anexo). Es decir, (\$190.014.000,00) CIENTO NOVENTA MILLONES CATORCE MIL PESOS MCTE.). Con la adición de las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante..."*

**Respuesta.** Esta Entidad se permite aclarar, que los avalúos comerciales que se desarrollaron 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 71 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.", así como la Resolución 620 de 2008 "Por lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", expedida por el IGAC.

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 los 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".*

Es decir, se consideran ofertas de mercado, las cuales, son encontradas en el momento en que se realizó la visita técnica de avalúo comercial, tal como lo indica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008. Como consecuencia de lo enunciado, el análisis del mercado inmobiliario realizado y

Página 1 de 3



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](http://www.metrodebogota.gov.co)  
Infolinea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

empleado como soporte del valor unitario reflejan el comportamiento del mercado para inmuebles comparables con el inmueble de su propiedad, cumpliendo así a cabalidad con el Decreto 422 de 2000.

Es de resaltar la importancia que el informe técnico de Avalúo Comercial N° 193 de 2018, en el numeral 13.2 INVESTIGACIÓN INDIRECTA, se indica el estudio de mercado y las ofertas georreferenciadas analizadas, las cuales, son posibles de 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.

Con respecto al informe de avalúo remitido por usted y realizado por la firma Grupo Empresarial Oikos S.A.S. con fecha del 06 de marzo de 2019, la Empresa Metro de Bogotá procedió a realizar la revisión de acuerdo con los parámetros de calidad estipulados por la entidad, dicho paso el cual es el mismo empleado para la aprobación de los avalúos realizados por las Lonjas contratadas para el encargo valuatorio, le informamos lo siguiente:

1. En el capítulo "7. CONSIDERACIONES GENERALES", en el cuadro de Referencias Comerciales Destacadas (Punto 7.4) se encontraron las siguientes observaciones:

- Oferta 1: No fue posible la comprobación del área y ubicación de la oferta debido que no cuenta con dirección exacta o identificador único Chip.
- Oferta 2: No fue posible la comprobación del área y ubicación de la oferta debido que no cuenta con dirección exacta o identificador único Chip.
- Oferta 3: No fue posible la comprobación del área y ubicación de la oferta debido que no cuenta con dirección exacta o identificador único Chip.
- Oferta 4: No fue posible la comprobación del área y ubicación de la oferta debido que no cuenta con dirección exacta o identificador único Chip.
- Oferta 5: No fue posible la comprobación del área y ubicación de la oferta debido que no cuenta con dirección exacta o identificador único Chip, esta oferta NO cuenta con garaje.

Lo anterior, en contravía de lo reglado por el artículo 1 del Decreto 422 de 2000, en sus numerales 1, 2 y 4.

2. En el capítulo "8. AVALÚO CERTIFICADO", en el aparte VALOR COMERCIAL DE VENTA (Punto 8.1) no se realizó una explicación detallada de la metodología empleada para la

Página 2 de 3



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

determinación de los valores adoptados de garaje y depósito, así como tampoco, existe explicación alguna para la determinación del VALOR DE VENTA (\$/M<sup>2</sup>) = \$4.600.000.

3. Se requiere incluir pantallazo y link de las ofertas encontradas vía internet esto debido que las ofertas son despublicadas de los portales web.
4. Se solicita incluir el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente del evaluador.

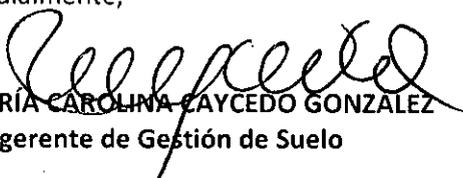
De acuerdo con lo anterior, el avalúo remitido por usted y realizado por el Grupo Empresarial Oikos S.A.S. no cumple con las consideraciones del artículo 1 del Decreto 422 de 2000 que establece los criterios a los que debe sujetarse la actividad valuatoria, siendo el más relevante el de certeza de fuentes, toda vez que el avalúo no cita las fuentes que sustentan los valores adoptados.

Por otra parte, para el cálculo del daño emergente y lucro cesante, 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 de la comunicación que se adjunta en copia, 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.

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

Cordialmente,

  
MARÍA CAROLINA CAYCEDO GONZALEZ  
Subgerente de Gestión de Suelo

Anexo: Comunicación dirigida a Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria en un (1) folio.

Proyectó: Jesús Ricardo Mariño Ojeda - SGS

Revisó: Nelson Javier Morales Melo - SGS



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

Página 3 de 3

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



Asunto: Solicitud revision avaluo  
Destino: Gloria Bonilla Chauvez  
Anexos: Copia peticion  
Dep: Gerencia de Desarrollo Inm  
RAD: EXTS19-0000973

Bogotá D.C., 24 de abril de 2019

Doctora  
**GLORIA BONILLA CHAUVEZ**  
Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria  
Carrera 48 N° 103 B - 23  
Bogotá D.C.

**Asunto:** Solicitud de Revisión de Avalúo comercial N° 193 de 2018. Radicado PQRSD-E19-0000170.

Respetada doctora Gloria:

De la manera más atenta solicitamos comedidamente, dar respuesta a la solicitud de revisión del avalúo comercial identificado en el asunto, elevada por la propietaria del bien inmueble ubicado en la CL 44 No. 14 – 31 Apto 209, donde se requiere cordialmente, se atiendan las observaciones presentadas con relación al cálculo de daño emergente y lucro cesante, por lo cual, remitimos comunicación del propietario.

Lo anterior, de acuerdo con el requerimiento que se les realizó, por medio del oficio con radicado EXTS19-0000423 de fecha 15 de febrero de 2019.

Cordialmente,

  
**MARÍA CAROLINA CAYCEDO GONZÁLEZ**  
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: Jesús Mariño Ojeda  
Revisó: Nelson Morales.  
Anexo: Lo enunciado, en tres (03) folios



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](http://www.metrodebogota.gov.co)  
Infolinea 195

Página 1 de 1

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



<b>472</b>	Motivos de Devolución	Desconocido	<input checked="" type="checkbox"/>	No Existe Número	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Rechusado	<input checked="" type="checkbox"/>	No Reclamado	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Cerrado	<input checked="" type="checkbox"/>	No Contactado	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Operación Errada	<input checked="" type="checkbox"/>	Apertado Cursurado	<input checked="" type="checkbox"/>	
		No Reside	<input checked="" type="checkbox"/>			
		Fuerza Mayor	<input checked="" type="checkbox"/>			
		Fecha 1		DIA	MES	AÑO
		Fecha 2				
		Nombre de Distribución	Nombre de Distribuidor:			
		C.C. 80443653	C.C.			
		Observaciones:	Observaciones:			

29 ABR 2010  
 309 AV. AVENDANO  
 C.C. 80443653  
 Observaciones:

CM 489 8 24455