



- El mercado inmobiliario aportado en el informe, las cuatro (4) 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.

- No cuenta con los soportes verificables (ofertas) para los valores asignados de garaje y depósito, tal como lo indica la Resolución 620 de 2008 Art.10, considerando que el método mencionada en el avalúo aportado refiere el comparativo o de mercado.
- El área con la que se liquida el avalúo no corresponde con la relacionada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1293470.
- Verificado los cálculos estadísticos, estos no concuerdan con la información consignada en el informe de avalúo aportado.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que el avalúo remitido por usted no cumple con lo reglado por el Decreto 422 de 2000, artículo 1, en los criterios de objetividad, certeza de fuentes, integridad y suficiencia

En conclusión, el mercado aportado en el informe de avalúo comercial presentado carece de una correcta identificación de los predios utilizados como oferta, al igual que las ofertas empleadas para el garaje y depósito.

Por lo cual, el avalúo aportado, no cumple técnicamente lo establecido en la normatividad vigente en materia de avalúos.

Con referencia a las consideraciones generales planteadas en la solicitud (las cuales se citan a continuación, la EMB precisa que:

- *7.8.5.1 características generales de la construcción: el inmueble consta de 5 pisos, sótano y semisótano, no solo de sótano como afirma el documento.*
- *En las especificaciones constructivas la cubierta no es en teja en fibrocemento sino en placa en concreto y la ventanería es en lámina revestida en madera.*
- *7.8.5.2.2 Bienes de uso exclusivo asignados: la descripción del apartamento no incluye el parqueadero No. 16 y el depósito No. 36 que son de uso exclusivo que bien describe la escritura pública No. 5476 del 20/11/2002 otorgada en la Notaría 45 del círculo de Bogotá.....*
- *7.8.5.2.8 acabados: la cocina cuenta además de lo descrito con horno eléctrico y lavaplatos en acero inoxidable.*



- 7.8.6 servicios públicos, contrario a su afirmación el inmueble no cuenta con línea telefónica.
- 8.6 Observaciones jurídicas: contrario a su afirmación no se tiene hipoteca abierta con ninguna entidad.
- 12. condiciones especiales. Nuevamente refiere equivocadamente que el apartamento 203 no tiene áreas de uso exclusivo
- 13.2 investigación indirecta: afirma su documento que no existe incidencia en el valor del metro cuadrado de área privada el número de piso del apartamento, cuando en este valor para el mercado incide notablemente la ubicación interna o externa y el número del piso en que se encuentra ubicado.
- En la estimación del valor del metro cuadrado, trabajaron las ofertas 14,6 y 13, de la 14 y la 6 no hay referencia pues la inmobiliaria Ciudad Capital está en la ciudad de Bucaramanga y no tiene teléfono o inmuebles en la ciudad de Bogotá, la única que se puede verificar es la 13 sin embargo es un apartamento en la carrera 8 que no es ciertamente similar al apartamento en mención y en un piso octavo, aun así la oferta es diez millones mayor al anunciado por ustedes en su documento y no cuenta con parqueadero, aun así su valor de m2 es mayor en casi doscientos mil pesos al anunciado por ustedes, descartando el inmueble 1 en el edificio Santana II que se encuentra exactamente al frente de santana 1, construido con características muy similares pues es de la misma constructora y cuyo valor de metro cuadrado es según ustedes de \$5.358.683 pudiendo ser esta la menor tasa a utilizar.
- Es importante afirmar que su estudio de mercado además de inexacto está incompleto pues no cuenta con la información mínima requerida para un avalúo, pues no incluye los valores de parqueadero y depósito en un apartamento que cuenta con ellos como uso exclusivo y por los que paga en su administración una cuota del cinco por ciento (5%) adicional, que además por la ubicación del predio son de alto valor y determinantes de la decisión de compra en el mercado.
- Adicionalmente la zona ofrece en el momento pocas ofertas similares que en un proceso de homogenización dan al parqueadero por lo menos un valor de veintiocho millones de pesos (\$28.000.000) y al depósito un valor de ocho millones de pesos (\$8.000.000) valores que increíblemente no se han tenido en cuenta en esta propuesta.

Una vez se cuente con la escritura pública 942 del 31 de marzo de 1993 otorgada en la Notaria número 31 del círculo de Bogotá, relacionada en la anotación N° 4 del folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1293470, se le dará traslado a la lonja encargada de avalúo comercial, para que se pronuncie al respecto de las observaciones descritas en su solicitud relacionadas con la inclusión del depósito y garaje referidos y proceda a corregir, modificar o confirmar, si a ello encuentra lugar.

Con relación a lo descrito en la petición referente al cálculo de la indemnización, se da traslado a la lonja Cámara de Propiedad Raíz, entidad encargada de la elaboración del informe de avalúo comercial 93 de 2018, para que se pronuncie considerando la documentación aportada por usted.



Sin embargo, se recuerda que el cálculo de indemnización se realiza bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2017 y la Resolución 1044 de 2014.

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.

2. *Entregar una casa o apartamento con condiciones similares al apartamento 203 del edificio SANTANA 1, lo cual entraríamos a considerar y negociar...".*

Respuesta. Es de resaltar que en el marco del Plan de Reasentamiento para la Primera Línea de Metro de Bogotá el acompañamiento inmobiliario tiene como objetivo orientar, asesorar y acompañar a las familias en el proceso de búsqueda y selección de inmuebles de reposición de acuerdo a las necesidades y requerimientos técnicos concertados con los propietarios de inmueble que se transferirá a la Empresa Metro de Bogotá.

Teniendo presente que existe un alto grado de corresponsabilidad de las partes en el éxito de la implementación del plan de reasentamiento, y que su ejecución tiene un plazo concreto (un inicio y un cierre), es importante señalar que la búsqueda de alternativas inmobiliarias y selección del inmueble de reposición será efectiva, si y solo si, usted participa de dicho proceso; es decir si de manera simultánea a que el equipo inmobiliario le presenta opciones de traslado, usted también busca y propone alternativas para ser evaluadas en conjunto con el equipo asesor de la Empresa.

Es de mencionar que una vez se realice la aceptación de la oferta de compra y del acompañamiento inmobiliario, identificando puntualmente los requerimientos del inmueble de reposición (valor, dado lo consignado por usted en la parte inicial de su solicitud), se procederá a elaborar un plan de trabajo con los propietarios en el que se establezcan las responsabilidades tanto del propietario y su núcleo familiar como del equipo de profesionales de la Empresa Metro, el cual determine el paso a paso en la búsqueda de alternativas inmobiliarias disponibles en ese momento.

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

Cordialmente,


MARÍA CAROLINA CAYCEDO GONZÁLEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

472	Motivos de Devolución	<input type="checkbox"/> Desconocido	<input checked="" type="checkbox"/> No Existe Número
		<input type="checkbox"/> Rehusado	<input type="checkbox"/> No Reclamado
		<input type="checkbox"/> Cerrado	<input type="checkbox"/> No Contactado
		<input type="checkbox"/> Fallecido	<input type="checkbox"/> Apartado Clausurado
		<input type="checkbox"/> Fuerza Mayor	
Dirección Errada <input type="checkbox"/> No Reside <input type="checkbox"/>			
Fecha 1: DIA MES AÑO R D			
Nombre del distribuidor: Wilson Osorio			
C.C. 80204832			
Centro de Distribución: 07 MAY 2019			
Observaciones:			

472	Motivos de Devolución	<input checked="" type="checkbox"/> Desconocido	<input type="checkbox"/> No Existe Número
		<input type="checkbox"/> Rehusado	<input type="checkbox"/> No Reclamado
		<input type="checkbox"/> Cerrado	<input type="checkbox"/> No Contactado
		<input type="checkbox"/> Fallecido	<input type="checkbox"/> Apartado Clausurado
		<input type="checkbox"/> Fuerza Mayor	
Dirección Errada <input type="checkbox"/> No Reside <input type="checkbox"/>			
Fecha 1: DIA MES AÑO R D			
Nombre del distribuidor: Juan Neiza			
C.C. 1.032.490.133			
Centro de Distribución: 2:00 PM			
Observaciones: edf santana			