

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

CONTENIDO

OBJETIVO	03
ALCANCE	03
CAPITULO 1. PARA LA VALORACION COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS.	
1. INFORMACION GENERAL	
1.1. Solicitante	03
1.2. Tipo de inmueble	03
1.3. Tipo de avalúo	03
1.4. Marco Normativo	03
1.5. Departamento	03
1.6. Municipio	03
1.7. Vereda o corregimiento	03
1.8. Dirección del inmueble	03
1.9. Abcisado de área requerida	03
1.10. Uso actual del inmueble	04
1.11. Uso por Norma	04
1.12. Información Catastral	04
1.13. Fecha visita al predio	04
1.14. Fecha del informe de avalúo.....	04
2. DOCUMENTOS	04
3. INFORMACION JURIDICA	04
3.1. Propietario	04
3.2. Título de adquisición.....	05
3.3. Matricula inmobiliaria	05
3.4. Observaciones jurídicas	05
4. DESCRIPCION DEL SECTOR	05
4.1. Delimitación del sector	05
4.2. Actividad predominante	05
4.3. Topografía	05
4.4. Características climáticas.....	05
4.5. Condiciones agrologicas	05
4.6. Servicios públicos	05
4.7. Servicios comunales	05
4.8. Vías de acceso y transporte.....	05
5. REGLAMENTACION URBANISTICA	05

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

6.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO	06
6.1.	Ubicación.....	06
6.2.	Área del terreno	06
6.3.	Linderos	07
6.4.	Vías de acceso al predio	07
6.5.	Unidades fisiográficas	07
6.6.	Áreas construidas	07
6.7.	Características constructivas.....	08
6.8.	Construcciones anexas.....	09
6.9.	Cultivos y especies	09
7.	METODOS VALUATORIOS	10
8.	INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	11
8.1.	Relación de ofertas obtenidas	11
8.2.	Depuración del mercado	11
9.	INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)	12
9.1.	Procesamiento estadístico (investigación directa)	14
10.	CALCULOS VALOR TERRENO	15
10.1.	Procesamientos estadísticos (método de comparación)	15
10.2.	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente	15
10.3.	Ejercicios residuales.....	15
11.	CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS	18
11.1.	Costos de reposición.....	18
11.2.	Depreciación (fitto y corvinni)	19
12.	CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	20
12.1.	Soportes de valores de cultivos y especies	20
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	20
14.	RESULTADO DE AVALUO	20

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 2684 DE 2015

DAÑO EMERGENTE	22
LUCROCESANTE	23

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

OBJETIVO: Unificar criterios para la aplicación de las metodologías valuatorias establecidas en la normatividad, con el fin de obtener avalúos comerciales corporativos con la debida justificación y los soportes técnicos correspondientes.

ALCANCE: El documento tiene aplicación en la elaboración de los avalúos comerciales corporativos efectuados por el gremio o lonja contratado por el Concesionario, a quien la Entidad ha delegado el desarrollo del proceso de adquisición de predios. Igualmente es utilizado por las Interventorías en la revisión y aprobación de los avalúos.

CAPITULO 1. PARA LA VALORACION COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS.

A continuación se describen los diferentes campos o datos requeridos que debe contener como mínimo un informe valuatorio.

1. INFORMACION GENERAL.

- 1.1. Solicitante: Nombre de concesionario que solicita, con fecha (día, mes, año).
- 1.2. Tipo de inmueble: Vivienda, bodega, lote, apartamento, local, oficina, hotel, estación de servicio, parador, etc.
- 1.3. Tipo de avalúo: comercial corporativo
- 1.4. Marco Normativo: ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 2684 de 2015.
- 1.5. Departamento: Lugar de ubicación el inmueble.
- 1.6. Municipio: Lugar de ubicación el inmueble.
- 1.7. Vereda o corregimiento: Lugar de ubicación el inmueble.
- 1.8. Dirección del inmueble: Lugar específico del inmueble y/o nombre del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área requerida: Anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. La abscisa inicial y final se establece tomando en cada predio disponible o adquirido, los dos puntos del lindero

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

más paralelo al eje de la calzada y proyectando desde estas dos líneas perpendiculares al eje de la calzada,

- 1.10. Uso actual del inmueble: uso que se le está dando al inmueble en el momento de la realización del informe de avalúo.
- 1.11. *Uso por Norma: Uso que tiene contemplado el plan de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT, EOT)*
- 1.12. Información Catastral: numero predial o cedula catastral, áreas de terreno, construcción y anexos, avalúo catastral vigente (del mismo año de elaboración del informe de avalúo comercial) – se debe anexar certificado catastral según apéndice predial.
- 1.13. Fecha de la visita al predio (día, mes, año), es la fecha de visita.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo: (día, mes, año), es la fecha de aprobación del comité interno de avalúos o acta de comité (Lonja – avalúos corporativos).

2. DOCUMENTOS: Son los documentos suministrados o encontrados durante la elaboración del avalúo, y que son soportes de la información consignada en el informe valuatorio, a la vez hace parte de los anexos del informe final de avalúo. Los documentos soporte necesarios para la elaboración del avalúo son:

- a. Certificación de tradición y libertad (vigente no mayor a tres meses de solicitado)
- b. Escrituras públicas identificando número, fecha de otorgamiento, notaria y círculo notarial.
- c. Certificado catastral que incluya fecha de expedición vigente.
- d. Certificación de norma de usos, con fecha de expedición y oficina quien expide.
- e. Estudios de títulos con fecha de elaboración.
- f. Reglamentos de propiedad horizontal (predios en este régimen)
- g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial.
- h. Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos y/o los que se relacionen deben estar debidamente aprobados por las respectivas oficinas de planeación.
- i. Planos arquitectónicos, en caso de relacionarse deben estar debidamente aprobados, e identificando las áreas construidas respectivamente acotadas.
- j. Solicitud de valoración de los conceptos por daño emergente, lucro cesante y los anexos de ser pertinentes.
- k. Otros (Planes parciales, licencias de urbanismos, permisos especiales, ...etc.).

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. Propietario: De acuerdo a los documentos suministrados colocar nombre del propietario del predio y fuente.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

- 3.2. Título de adquisición: De acuerdo a los documentos suministrados (escritura pública, acta de adjudicación, sentencia judicial, etc.).
- 3.3. Matrícula inmobiliaria: identificador predial dado por la oficina de registro, se debe anotar a cual oficina de registro corresponde.
- 3.4. Observaciones jurídicas: inconsistencias, restricciones, gravámenes, afectaciones, etc. Descritas en el certificado de tradición y libertad.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector: Especificar por veredas, ríos, vías, caños, etc.
- 4.2. Actividad predominante: Especificar por actividad agropecuaria, industrial, forestal,...etc.
- 4.3. *Topografía:* Es técnica que consiste en describir y representar en un plano la superficie y se debe determinar su condición de: *plana, inclinada, empinada,...* etc.
- 4.4. Características climáticas: temperatura, precipitación, altura sobre nivel del mar.
- 4.5. Condiciones agrologicas: Son las diferentes *condiciones* de suelo que tienen mayor o menor aptitud para la agricultura, se debe identificar la capacidad agrologica (clase agrologica o valor potencial) del predio o área donde se localiza el inmueble, y Colocar la fuente de donde se toma la información.
- 4.6. Servicios públicos: Se debe identificar en el sector el tipo de redes que tiene servicio.
- 4.7. Servicios comunales: Se debe identificar los diferentes equipamientos como: dotación de escuelas, inspección de policía, centros de atención médica, etc.
- 4.8. Vías de acceso y transporte: Se debe mencionar las principales vías de acceso al sector, el servicio de transporte y la frecuencia del mismo, además si es municipal, intermunicipal o interdepartamental.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Es el Decreto ó Acuerdo vigente por el cual se reglamentan los aspectos normativos del municipio (Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial), debe incluirse la fecha de expedición del documento.

Se debe especificar detalladamente, y en referencia al predio lo siguiente:

- *Clasificación y usos del suelo Rural, de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la ley 388 de 1997. "Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana.*

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes (...)"

- *En sectores suburbanos o con condiciones de conjuntos cerrados.*
- *Usos: Principales*
Complementarios
Condicionados
Prohibidos.
- Edificabilidad, índices o densidad por hectárea.
- Afectaciones que presente el predio según aspectos normativos (Rondas de río, Riesgos altos, medios y bajos...etc)
- Colocar plano de localización del predio con su respectiva normatividad, estos se obtienen de los correspondientes EOT, PBOT, POT.

Observaciones: *Incluir observaciones referentes a las normas del predio.*

Nota 1: Aun si se nos entrega un certificado de uso del suelo, se debe revisar los correspondientes EOT, PBOT, POT. En caso de encontrar diferencias solicitar aclaración a las oficinas competentes.

Nota 2: Esta Reglamentación es de suma importancia, y a partir de allí se puede hacer la correcta comparación con las ofertas obtenidas, las encuestas (según el caso), los análisis de valor y los ejercicios residuales en sectores de vivienda campestre o condominios residenciales o industriales y comerciales.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación: sector de localización dentro del municipio, como se llega o accede al predio.
- 6.2. Áreas del terreno: Son aquellas áreas que deben identificarse.
Área total del predio: En metros cuadrados.
Área requerida: En metros cuadrados.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Área sobrante: En metros cuadrados.

Fuente: Especificar de donde se toma la información Consignada.

- 6.3 Linderos: se toman del mismo documento de donde se obtuvo el área del terreno a evaluar. (plano topográfico o ficha predial), se deben describir con sus correspondientes mojones y medidas entre estos y en sentido cardinal.
Fuente: Especificar de donde se toma la información Consignada.

- 6.4. Vías de acceso al predio: vía principal de acceso al predio, carretera, camino de herradura, vehicular.
Servicios públicos: con los que cuenta el predio.

- 6.5. Unidades fisiográficas: Son aquellas zonas que se presenta por condiciones propias del predio, de acuerdo a topografía, clase agrologica, condiciones normativas, usos, afectaciones, etc.
Siempre y cuando sea necesario realizar diferenciación de dos o más áreas a evaluar por alguna condición anterior.

Todos ejemplos o ejercicios encontrados en este protocolo sirven de guía con las condiciones mínimas y queda bajo la experiencia de la Lonja el adecuado desarrollo metodológico y el conveniente soporte a presentar en el informe valuatorio.

Ejemplo:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1			
2			
3			

Nota: lo anterior cuando se tenga que definir dos o más valores.

- 6.6 Áreas construidas: con base en las fichas prediales, por unidades constructivas y de acuerdo a como se vayan a evaluar, al tipo de construcción y al uso que presentan, se puede obtener una, dos o varias unidades constructivas.

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Ejemplo:

	Uso	Área (m ²)	Edad	Estado de conservación	Vida Útil
Construcción 1	Bodega	Xxx	Xx	Xx	Xx
Construcción 2	Vivienda unifamiliar	Xxx	Xx	Xx	Xx
Construcción 3	Deposito	Xxx	Xx	Xx	Xx
.....			
.....			
.....			
Construcción N	Vivienda sin acabados	Xxxx	Xx	Xx	Xx

Nota: El estado de Conservación se puede describir como excelente, bueno, regular y malo que se determinada *según la edad o vetustez de la construcción.*

6.7 Características constructivas

Describir cada una de las unidades constructivas, de acuerdo al uso, a los materiales constructivos (internos y externos), elementos constructivos en su estructura y acabados, composición interna, vida útil de acuerdo a sus condiciones.

El evaluador debe complementar lo descrito en la ficha predial en cuanto a:

Estructura, tipología

Acabados internos, en pisos, paredes, cielo raso, etc.

Cubierta, tipología

Baño: materiales (cubrimiento en pañete, baldosín, baldosa, cerámica, etc.), y elementos presenta el baño (lavamanos, sanitario, etc.)

Cocina: materiales (cubrimiento en pañete, baldosín, baldosa, cerámica, etc.), y elementos presenta la cocina (planchón, gabinetes, mesón, etc.)

Distribución interna de la construcción.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Nota: de las construcciones se debe incluir fotografías (mínimo 4) entre externas e internas donde se observe lo descrito.

6.8 Construcciones anexas.

Hacer una descripción detallada de los elementos constitutivos de las construcciones, construcciones anexas incluyendo Cubierta, Paredes, Estructura, Piso, Baños, Cocina, Puertas, Ventanas, acabados, estado de conservación y vetustez y demás características del Predio, deben estar localizadas en el plano topográfico correspondiente.

Ejemplo:

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
Muro		Xxx	ml	Xx	Xx
Ramada		Xxx	m ²	Xx	Xx
Tanque		Xxx	m ³	Xx	Xx
Portón		Unidad		
.....				
Marranera				
Etc.		Xxxx		Xx	Xx

Nota: Cada elemento debe presentar su correspondiente fotografía.

6.9 Cultivos, especies.

Descripción general de los cultivos de acuerdo a su estado fitosanitario, especie, densidad, vida remanente, productividad o los aspectos que sean importantes para la determinación del valor, localizadas en el plano de afectación y referenciados en la respectiva ficha predial.

Nota: Es fundamental dar la descripción detallada de los anteriores aspectos para los cultivos tecnificados.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Ejemplo:

Cultivo o especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Palma		Xxx	Has
Café		Xxx	Has
Platano		Xxx	Unidades
		
		
		
Etc.		Xxxx	Xx

Nota: Los elementos más representativos deben presentar su correspondiente fotografía y los demás una panorámica.

7 METODOS VALUATORIOS

Se debe señalar el método o los métodos valuatorios utilizados conforme a los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen:

Artículo1º.-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.*

Artículo2º.-Método de capitalización de rentas o ingresos. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Artículo3º.-Método de costo de reposición. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

Artículo4º.Método (técnica) residual. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las*

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

8 INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

La investigación económica y/o recolección de información de ofertas es de vital importancia como soporte base en el proceso valuatorio. A continuación se muestra el manejo de esta información.

8.1 Relación de ofertas obtenidas:

Se debe Relacionar los datos de mercado encontrados en el sector donde se ubica el predio objeto de avalúo.

Se debe Incluir cuadro de ofertas con localización, áreas de terreno, construcciones, anexos, especies, colocar la fuente (en terreno, revistas de finca raíz, de inmobiliarias, periódicos, páginas de internet, etc.), nombre y teléfono cuando es fuente directa.

Ejemplo:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA EN HAS	ÁREA EN M2				
1									
2									
3									
4									
5									

8.2 Depuración del mercado

Este hace referencia a la determinación del valor del terreno y para ello debe descontarse el índice de negociación que se establece en el proceso de investigación de las ofertas; posteriormente, se descuenta las construcciones presentes, anexos y

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

especies que posea el inmueble, obteniendo como resultado el valor unitario del terreno.

Ejemplo:

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	TERRENO			CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN O ANEXOS
					ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2		
1										
2										
3										
4										
5										

9 INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Aplicación del artículo 9 de la resolución 620 de 2008.

Se denomina directa por que hace referencia a una investigación exhaustiva sobre el predio en todas sus condiciones físicas y normativa.

Artículo 9º.-Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.-En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Nota. El procedimiento de encuestas solo es aplicable cuando no exista mercado, y en caso de encontrarse ofertas o su uso normativo lo permita, debe aplicarse el método respectivo de lo contrario quedaría invalidado.

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

9.1 Procesamiento estadístico (investigación directa):

Ejemplo:

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VR. TERRENO, HA
A	PROFESIONAL UMATA		\$ 15.000.000
B	TECNICO PLANEACION		\$ 14.000.000
C	COMISIONISTA MUNICIPIO XX		\$ 12.500.000
D	PRESIDENTE JUNTA COMUNAL XX		\$ 14.000.000
PROMEDIO			\$ 13.875.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.030.776
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7,4%
LIMITE SUPERIOR			\$ 14.905.776
LIMITE INFERIOR			\$ 12.844.224

YO (Nombre de evaluador con identificación xxxx) DEJO CONSTANCIA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO EXISTÍAN OFERTAS DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN.

Con relación al cuadro anterior:

Nombre: nombre y apellido completo de la persona que se encuesta

Actividad: profesión, oficio.

Teléfono: fijo o celular donde se localice

Valor terreno (has): valor que da el encuestado sobre el predio objeto de avalúo.

Nota 1: Mínimo 4 encuestados.

Nota 2: Las encuestas se realizan sobre el inmueble objeto de valuación y por lo tanto no es válido realizar “ajustes” a los valores entregados por el encuestado.

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

10 CALCULOS VALOR TERRENO

El valor de terreno es el elemento inicial para determinar el avalúo de un inmueble. Para un inmueble rural es el terreno en bruto, para los casos donde se presente inmuebles con condiciones de normativas urbanas se debe calcular el valor de terreno urbanizado, como por ejemplo (complejos industriales, viviendas campestres...etc)

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación)

Inicialmente se debe efectuar la aplicación del procesamiento estadístico de los resultados obtenidos en la depuración del mercado; posteriormente, se podrá determinar el valor a proponer al predio según el análisis efectuado y a las condiciones del inmueble a valorar.

Ejemplo:

OFERTA	DIRECCION	VR. TERRENO, HA
1		\$ 16.000.000
2		\$ 15.000.000
3		\$ 13.500.000
4		\$ 15.000.000
PROMEDIO		\$ 14.875.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 1.030.776
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,9%
LIMITE SUPERIOR		\$ 15.905.776
LIMITE INFERIOR		\$ 13.844.224

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Conforme al cuadro del procesamiento estadístico, se debe analizar los datos comparativos en contraste con las descripciones y condiciones encontradas en el terreno (topográficas, capacidad agrologica, usos, y todas las demás características aplicables) finalmente se podrá determinar en conjunto el valor definitivo del inmueble, a la cual se debe incorporar una justificación del valor adoptado.

10.3 Ejercicios residuales. Método (técnica) residual.

Aplicación artículo 15 de la resolución 620 de 2008.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

Ejemplo:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

- % AU Porcentaje área útil.
- Vtu Valor del terreno urbanizado.
- G Ganancia por la acción de urbanizar.
- Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluirse los costos financieros y no solo los de obra).

PARÁGRAFO 1o. Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

PARÁGRAFO 2o. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

EJERCICIO PARA LOTE O

% ocupación	0,72
Valor terreno urbanizado	\$ 400.000
Costos de urbanismo	\$ 90.000
Ganancia+C.F+C.V.	20%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 333.333
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 243.333
V.T.B	\$ 175.200
VALOR TOTAL LOTE	\$ 175.000

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

EJERCICIO PARA PROYECTO CONSTRUCTIVO

Área Terreno Bruta (M2)	12.000,00
Afectaciones (Rondas de rio, servidumbres...etc)	1.500
Área Neta Urbanizable (M2)	10.500
Cesiones obligatorias (M2)	3.500
Área útil (M2)	7.000
Índice de construcción	1,50
Índice de ocupación por lote	0,8
Ocupación en planta	0,7
Área Construida	60,00
Altura permitida	3
Equipamiento comunal y circulaciones	3.500
Área Vendible (M2)	7.000
Área Terreno por unidad de Vivienda (M2)	36,00
Número de Unidades Privadas	194
Parqueaderos Privados	
Parqueaderos Visitantes	
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	\$ 1.200.000
Valor Unidad de Parqueaderos	,
Valor Total Ventas	\$ 13.968.000.000
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	\$ 685.000
Valor Total Costos Directos de Construcción	\$ 7.973.400.000
Costos Indirectos (Ventas, admón)	\$ 398.670.000
Costos financieros	\$ 558.720.000

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

Utilidad	\$ 1.676.160.000
Costos de Urbanismo	\$ 630.000.000
Menos valor construcciones en el lote	\$ 0
Total Costos	\$ 11.236.950.000
RESIDUAL	
Valor Lote	\$ 2.731.050.000
Valor M2 Lote sobre área Bruta	\$ 227.588
Valor M2 Lote sobre área Neta	\$ 260.100
Valor M2 lote propuesto	\$ 228.000,00

Nota. Este ejercicio varía según la normatividad encontrada en el inmueble en particular.

Para la adecuada aplicación de éste método se debe incluir las fuentes de costos directos e indirectos, financieros, ventas, urbanismos, y demás valores debidamente soportados; de igual manera, los ejercicios planteados deben ser viables para el entorno y la demanda del mercado donde se ubica el inmueble.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

El valor de construcción y/o anexos constructivos son elementos representativos en el avalúo de un inmueble, y debe valorarse por el método de costo de reposición o valores unitarios al cual debe incluir su respectiva depreciación.

11.1 Costos de reposición.

Se debe sustentar los costos de reposición que se van a utilizar en los cálculos de valor de las construcciones y construcciones anexas para lo cual se debe anexar las fuentes que pueden ser: revistas especializadas, presupuestos, análisis de valores unitarios, Cotizaciones...etc.

Nota: Es función obligatoria de cualquier evaluador manifestar la fuente, incluirla y explicar cuando aplique.

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

11.2 Depreciación (Fitto y corvinni)

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para aplicar la depreciación de las construcciones y anexos constructivos debe tener en cuenta la edad y el estado de conservación.

Ejemplo: para Construcción y Construcciones anexas.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
vivienda unifamiliar	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 565.000	\$ 88.083	\$ 476.917	\$ 475.000
vivienda minima	25	70	35,71%	3	37,95%	\$ 640.000	\$ 242.867	\$ 397.133	\$ 395.000
vivienda sin acabados	25	70	35,71%	3,5	49,34%	\$ 485.000	\$ 239.301	\$ 245.699	\$ 245.000

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
KIOSCO	15	50	30,00%	3	34,07%	\$ 185.000	\$ 63.030	\$ 121.970	\$ 120.000
RAMADA	15	25	60,00%	3	57,42%	\$ 150.000	\$ 86.124	\$ 63.876	\$ 65.000
PORTON	15	25	60,00%	3,5	65,13%	\$ 850.000	\$ 553.563	\$ 296.438	\$ 295.000
CORRAL	15	30	50,00%	3	48,81%	\$ 45.000	\$ 21.966	\$ 23.034	\$ 25.000
CERRAMIENTO MURO	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 220.000	\$ 33.456	\$ 186.544	\$ 185.000

Artículo 2. Resolución 620 de 2008 (...)

PARÁGRAFO. *Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.*

Para aquellos materiales constructivos y no mencionados en la resolución debe consultarse la vida útil del material en la hoja técnica del producto o material que suministra el fabricante o el estudio soporte correspondiente para los casos donde no exista hoja técnica.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

12 CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y especies

Se debe relacionar los soportes de dichos valores soportados con los datos obtenidos de Umatas, Ministerio De Agricultura, y de las diferentes entidades o federaciones que manejan el tema agropecuario. Para dar cumplimiento a este ítem debe referenciarse las fuentes, estudios realizados, publicaciones, y demás argumentos que validen la información consignada.

13 CONSIDERACIONES GENERALES

Son consideraciones fundamentales en la determinación del valor, las fuentes que se obtuvieron, los inconvenientes, los aspectos normativos del predio que influyeron en el valor, y todas la que hacen referencia a la determinación de los valores.

- Realizar observaciones sobre la normatividad del predio.
- Realizar observaciones sobre las ofertas obtenidas.
- Realizar observaciones sobre los comentarios de los encuestados.
- Realizar observaciones sobre los usos por norma y los usos actuales de del predio a avaluar.
- Realizar observaciones sobre el orden público.
- Realizar observaciones sobre los principales factores de valorización en la zona.
- Realizar observaciones sobre los principales factores observados por el evaluador que inciden en el valor.
- Etc...

Es pertinente mencionar que las observaciones son específicamente sobre el predio a avaluar.

14 RESULTADO DE AVALUO

En cumplimiento a lo establecido en la ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador, que en su artículo (3) tercero señala:

*“(...) B. Avalúo corporativo: es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la **participación colegiada de sus aqremiados**.(...)”* Negrilla y subrayado fuera de texto original.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

El Certificado o informe de avalúo debe estar firmado **como mínimo por:**

1. El evaluador
2. El director de avalúos
3. El representante legal

El Valor del avalúo total en letras y número, con sus respectivos cuadros y descripciones de los ítems a pagar.

Así mismo, Se debe anexar el acta de comité de avalúos, firmado como mínimo por el evaluador, director de avalúos, representante legal y un profesional participante del comité de avalúos. (Avalúo corporativo)

La fecha del informe valuatorio o Fecha de expedición, es la fecha de aprobación del comité del avalúo corporativo.

Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan ésta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 2684 DE 2015 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

El Ministerio de Transporte profirió la Resolución No. 2684 del 6 de agosto de 2015 “(...) Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte” (negrilla fuera de texto), la ANI por ser una Entidad adscrita a dicho Ministerio y en virtud que en el ejercicio de sus funciones requiere la aplicación de procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, esta entidad debe dar estricta aplicabilidad en materia de daño emergente y lucro cesante a lo estipulado en la Resolución No. 2684 del 6 de agosto de 2015 proferida por Ministerio de Transporte.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

A continuación se definen los términos que serán objeto de valoración:

DAÑO EMERGENTE: Pérdida económica asociada al proceso de adquisición predial que contemplara solamente el daño cierto y consolidado, que abarca los siguientes conceptos:

- a. Notariado y Registro:** Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

En aras de buscar dar agilidad al proceso de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, se deberá cancelar directamente a las Notarías y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos los valores correspondientes al concepto de Notariado y Registro de la enajenación voluntaria.

Dicho concepto no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, contemplados en la Resolución No. 2684 de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, serán asumidos por el comprador.

Es de precisar que el valor a tener en cuenta para calcular los Gastos Notariales y de Registro son los derivados de la compraventa del inmueble, es decir el terreno, las construcciones, las construcciones anexas, los cultivos y las mejoras, y no debe incluir el valor por los conceptos Indemnizatorios de (Daño Emergente y Lucro Cesante).

El valor de los gastos que se deriven por Notariado y Registro deberán ser cancelados con cargo a los Recursos de la Subcuenta Predial y por lo tanto, deberán ser contabilizados, procesados e informados como uno de los Conceptos que contempla la Resolución No. 2684 de 2015 del 6 de agosto de 2015 del Ministerio de Transporte. De la misma manera deberá reportarse en los Informes de Fiducia, en la sábana predial y los demás documentos contractuales, soportado y referenciado contablemente.

- b. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:** Se refiere a los costos en los que deberá incurrir el beneficiario para el traslado de los

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición.

Adicional a los soportes entregados por el beneficiario se deberá contar con el estudio de mercado o cotizaciones realizadas a fin de determinar los costos de dicho traslado, del estudio o cotizaciones presentadas que sea determinada deberá ser acordes con el inventario suministrado por el solicitante.

LUCRO CESANTE: Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte, que abarca los siguientes conceptos:

- a. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** Corresponde a la utilidad dejada de percibir por el beneficiario, derivados de contratos tales como arrendamiento o aparcería.

Se realiza de acuerdo a la metodologías valuatorias de la resolución 620 de 2008, resolución 898 de 2015 y demás normas vigentes.

Estudio de Mercado

Ejemplo:

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
			ÁREA EN M ²		ÁREA EN M ²			
1								
2								
3								
4								
5								

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL			
DETALLE: Locales comerciales según estudio de mercado			
COTIZACION Y/O ENCUESTA	VALOR PEDI	% NEGOCIACIÓN	VALOR ADOPTADO
OFERTA 1	\$ 12,000	3%	\$ 11,999.97
OFERTA 2	\$ 11,000	1%	\$ 10,999.99
OFERTA 3	\$ 13,000	2%	\$ 12,999.98
OFERTA 4	\$ 14,000	3%	\$ 13,999.97
OFERTA 5	\$ 11,000	2%	\$ 10,999.98
PROMEDIO			\$ 12,199.98
DESVIACION			
COEFICIENTE DE VARIACION			
LIMITE SUPERIOR			
LIMITE INFERIOR			
VALOR ADOPTADO			\$ 12,000.00
AREA ARRENDADA REQUERIDA (m2)			150
VALOR ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE REQUERIDO			\$ 1,800,000

a) Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

Actividad diferente a la enunciada anteriormente se considerara la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

ANEXOS SOPORTES PARA CALCULOS INDEMNIZACIONES RESOLUCION 2684 DE 2015

- a) BENEFICIARIOS. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
- b) COPIAS DE CONTRATOS VIGENTES. Copia de los contratos de arrendamiento y otros cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido. En el caso en que los contratos sean verbales se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en que consten los elementos esenciales del contrato, tales como, identificación de las partes, objeto del contrato, plazo, precio, causales de terminación, sanciones por incumplimiento.
- c) INFORMACION TRIBUTARIA. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
- d) DOCUMENTOS CONTABLES – BALANCE. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-014
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES	Fecha: 25/05/2016

obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.

- e) OTROS DOCUMENTOS. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

EXCLUSIÓN DE LAS COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS EN CASO DE RECONOCIMIENTOS POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.- No serán reconocidas las compensaciones socioeconómicas contempladas en la presente Resolución 2684 a favor de las unidades sociales propietarias que hayan obtenido pagos similares por concepto de daño emergente y lucro cesante en el avalúo comercial, según lo previsto en las normas vigentes que regulan los Avalúos.

CONTROL DE CAMBIOS				
VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO		
001	Mayo 25 de 2016	Elaboración del documento		
APROBACIÓN				
	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA
Elaborado	Argemiro Palacios	Predial	16-05-2016	ORIGINAL FIRMADO
Elaborado	Giovanny A. Casanova	Predial	16-05-2016	
Revisado	Dilver Pintor Peralta	Asesor Predial	18-05-2016	
Aprobado	Xiomara P. Juris	Gerente GIT Predial	25-05-2016	
Vo.Bo. Calidad	Nancy Paola Morales	Gestor Calidad	25-05-2016	