

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

CONTENIDO

OBJETIVO	03
ALCANCE	03
CAPITULO 1. PARA LA VALORACION COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS.	
1. INFORMACION GENERAL	03
1.1. Solicitud.....	03
1.2. Tipo de inmueble	03
1.3. Tipo de avalúo	03
1.4. Marco Normativo	03
1.5. Departamento.....	04
1.6. Municipio	04
1.7. Vereda o corregimiento	04
1.8. Dirección de inmueble	04
1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida.....	04
1.10. Uso actual del inmueble	05
1.11. Uso por Norma	05
1.12. Información Catastral.....	05
1.13. Fecha visita al predio	05
1.14. Fecha del informe de avalúo.....	05
2. DOCUMENTOS	05
3. INFORMACION JURIDICA	06
3.1. Propietario.....	06
3.2. Título de adquisición	06
3.3. Matrícula inmobiliaria.....	06
3.4. Observaciones jurídicas	06
4. DESCRIPCION DEL SECTOR	06
4.1. Delimitación del sector	06
4.2. Actividad predominante	06
4.3. Estratificación socioeconómica.....	06
4.4. Vías importantes	06
4.5. Topografía	06
4.6. Servicios Públicos.....	06
4.7. Servicios comunales	06
4.8. Transporte.....	06
5. REGLAMENTACION URBANISTICA.....	07
6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO	08
6.1. Ubicación	08
6.2. Área del terreno	08

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

6.3.	Linderos	08
6.4.	Forma del Lote	08
6.5.	Frente	08
6.6.	Fondo.....	08
6.7.	Relación frente/ Fondo	08
6.8.	Vías de acceso al predio	08
6.9.	Servicios públicos.....	08
6.10.	Unidades fisiográficas.....	08
6.11.	Estratificación	09
6.12.	Áreas construidas	09
6.13.	Características constructivas.....	09
6.14.	Construcciones anexas.....	10
6.15.	Cultivos y especies.....	10
7.	METODOS VALUATORIOS.....	11
8.	INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	12
8.1.	Relación de ofertas obtenidas.....	12
8.2.	Depuración del mercado	12
9.	INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)	13
9.1.	Procesamiento estadístico (investigación directa)	14
10.	CALCULOS VALOR TERRENO	15
10.1.	Procesamientos estadísticos (método de comparación).....	15
10.2.	Análisis de datos obtenidos descriptivamente.....	16
10.3.	Ejercicios residuales. Método (técnica) residual	16
10.4.	Servidumbres.....	19
10.5.	Zonas de Protección (rondas de rio, rondas de nacederos).....	20
11.	CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS.....	20
11.1.	Costos de reposición.....	20
11.2.	Depreciación (Fitto y corvinni)	20
12.	CONSIDERACIONES GENERALES	21
13.	RESULTADO DE AVALUO	22

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES IGAC. 898 y 1044 de 2014

DAÑO EMERGENTE	24
LUCROCESANTE.....	27

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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 (definido en el artículo 3 de la Ley 1673 de 2013), efectuados por el gremio, empresa valuadora o lonja contratada 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, etc.
- 1.3. Tipo de avalúo:** *Comercial corporativo.*
- 1.4. Marco Normativo:**
 - *Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).*
 - *Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).*
 - *Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).*
 - *Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).*
 - *Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 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).*

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

- *Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).*
- *Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).*
- *Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).*
- *Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).*
- *Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).*
- *Resolución IGAC 316 de 2015(Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).*
- *Y demás reglamentación concordante.*

1.5. Departamento: Lugar de ubicación el inmueble.

1.6. Municipio: Lugar de ubicación el inmueble.

1.7. Barrio o Urbanización: Lugar de ubicación el inmueble.

1.8. Dirección del inmueble: Nomenclatura del inmueble.

1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida: Anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial o ferreo 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 más paralelo al eje de la calzada y proyectando desde estas dos líneas perpendiculares al eje de la calzada.

Para otros proyectos como puertos y aeropuertos, se describirá la ubicación del predio por medio de coordenadas descritas en la respectiva ficha predial.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

- 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:** número 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.
- 1.13. Fecha de la visita al predio:** (día, mes, año).
- 1.14. Fecha del informe de avalúo:** (día, mes, año), 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 uso de suelo y 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, cuando aplique (Planes parciales, licencias de urbanismos, permisos especiales, certificados de usos protegidos, tc.).

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. **Propietario:** De acuerdo a los documentos suministrados colocar nombre del propietario del predio y fuente.
- 3.2. **Título de adquisición:** De acuerdo a los documentos suministrados (escritura pública, acta de adjudicación, sentencia judicial, etc.).
- 3.3. **Matricula inmobiliaria:** identificador predial dado por la oficina de registro, se debe anotar a cuál oficina de registro corresponde.
- 3.4. **Observaciones jurídicas:** inconsistencias, restricciones, gravámenes, afectaciones, etc. Describas en el certificado de tradición y libertad.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. **Delimitación del sector:** Especificar por barrios, calles y/o carreras.
- 4.2. **Actividad predominante:** Especificar por actividad residencial, comercial, industrial, lotes, dotacional o institucional, etc.
- 4.3. **Estratificación socioeconómica:** *Es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos donde se localiza el predio a valorar.*
- 4.4. **Vías importantes del sector:** Se debe efectuar la descripción de las vías, tipo de vía y estado de la vía.
- 4.5. **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.*
- 4.6. **Servicios públicos:** del sector, redes con las que se cuenta.
- 4.7. **Servicios comunales:** dotación de escuelas, inspección de policía, centros de atención médica, etc.
- 4.8. **Transporte:** el servicio de transporte y la frecuencia del mismo, además si es municipal, intermunicipal o interdepartamental.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Es el Decreto o 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:

- Tratamiento:
- Área de actividad:
- Usos:
 - Principales
 - Complementarios
 - Condicionados
 - Prohibidos.
- *Edificabilidad:*
 - Índice de ocupación*
 - Índice de construcción*
 - Área mínima permitida*
- Afectaciones que presente el predio según aspectos normativos (Rondas de río, Zonas de alto, medio o bajo riesgo por desastres naturales, mitigables o no mitigables, servidumbres...etc)
- Colocar plano de localización del predio con su respectiva normatividad, estos se obtienen de los correspondientes EOT, PBOT, POT. Esto en los casos que exista o se evidencie la cartografía base sobre la cual se implementó el Acuerdo Municipal

Observaciones: Incluir observaciones o consideraciones a tener en cuenta respecto a la norma urbanística del predio.

Nota 1: A pesar de la existencia de un certificado de Uso del Suelo, será deber del avalúador revisar los correspondientes acuerdos de EOT, PBOT, POT, vigentes a la fecha de elaboración del avalúo, de conformidad con lo estipulado en el art. 5 de la resolución 620 IGAC de 2008.

Nota 2: Esta Reglamentación es de suma importancia, 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, industriales y comerciales.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación: sector de localización dentro del municipio, como se llega o accede al predio. Adicionalmente si es predio esquinero o medianero.

6.2. Área del terreno:

Área total del predio: en metros Cuadrados.

Área requerida: en metros Cuadrados.

Área sobrante: en metros Cuadrados.

Área remanente: en metros Cuadrados. Cuando aplique.

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. Forma del lote: forma geométrica, esta información es relevante si se aplica factores por influencia de forma, de conformidad con lo estipulado en la Resolución 620 IGAC del 2008.

6.5. Frente: Es la medida frontal o fachada

6.6. Fondo: Es la medida de profundidad del inmueble.

6.7. Relación frente/ fondo: Es la relación existente entre estas dos mediciones.

6.8. Vías de acceso al predio: vía principal de acceso al predio, tipo (local, vecinal, zonal, urbana, metropolitana) y estado de conservación.

6.9. Servicios públicos: con los que cuenta el predio.

6.10. Unidades fisiográficas: Son aquellas zonas que se presenta por condiciones propias del predio, de acuerdo con: topografía, condiciones normativas, usos, afectaciones, etc.

Siempre y cuando sea necesario realizar diferenciación de dos o más áreas a evaluar por alguna condición anterior.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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	USO NORMA

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

6.11. Estratificación: estrato socio económico.

6.12. Áreas construidas: en base a las fichas prediales, y de acuerdo como se vayan a avaluar, al tipo de construcción y al uso que presentan, se pueden obtener una, dos o varias unidades constructivas.

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.

6.13. 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.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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 que presenta la cocina (planchón, gabinetes, mesón, etc.).
- Distribución interna de la construcción.

Nota: Las construcciones deben incluir un registro fotográfico (mínimo 4 fotografías) entre externas e internas donde se observe lo descrito.

6.14. 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
Patio		Xxx	m ²	Xx	Xx
Portón		Unidad		
.....				
Tanques		m ³		
Etc.		Xxxx		Xx	Xx

Nota: Cada elemento debe presentar su correspondiente fotografía

6.15 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. Cuando aplique.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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

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 fotografía panorámica.

7. METODOS VALUATORIOS

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

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 recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 2º.- 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.

Artículo 3º.- 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.

Artículo 4º. 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 ventas

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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, con el fin de **ser plenamente verificables**.

Ejemplo:

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
			ÁREA EN	M ²	ÁREA EN M2			
1								
2								
3								
4								
5								

8.2. Depuración del mercado: *Este hace referencia solamente a la determinación del valor del terreno y para ello debe descontarse de las ofertas, el índice de negociación que se establece en el proceso de investigación; posteriormente, se descuenta de dichas ofertas, las construcciones presentes, anexos y especies que posea el inmueble, obteniendo como resultado el valor unitario del terreno.*

Ejemplo:

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Aplicación del artículo 9 de la Resolución IGAC 620 de 2008.

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

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.

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.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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.*

9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):

Ejemplo:

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO	VR. TERRENO, M ²
A	PROFESIONAL PLANEACION		\$ 220.000
B	INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO		\$ 225.000
C	COMISIONISTA MUNICIPIO XX		\$ 250.000
D	CONSTRUCTOR MUNICIPIO		\$ 220.000
E	PROFESIONAL DE LA CONSTRUCCION		\$ 240.000
PROMEDIO			\$ 231.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 13.416
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,8%
LIMITE SUPERIOR			\$ 244.416
LIMITE INFERIOR			\$ 217.584

Con relación al cuadro anterior:

Nombre: nombre, y apellido completo de la persona que se encuentra.

Actividad: profesión, oficio.

Teléfono: fijo o celular donde se localice.

Valor terreno (m2): valor que da el encuestado sobre el predio objeto de avalúo.

Nota1: *mínimo 4 encuestados.*

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

Nota 3: *este procesamiento se debe realizar a cada unidad fisiográfica que presente el predio.*

10. CALCULOS VALOR TERRENO

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

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

determinar el valor a proponer al predio según el análisis efectuado y a las condiciones del inmueble a valorar.

Ejemplo:

OFERTA	DIRECCION	VR. TERRENO, M ²
1		\$ 180.000
2		\$ 175.000
3		\$ 180.000
4		\$ 170.000
5		\$ 200.000
PROMEDIO		\$ 181.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 11.402
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,3%
LIMITE SUPERIOR		\$ 192.402
LIMITE INFERIOR		\$ 169.598

Nota: este procesamiento se debe realizar a cada unidad fisiográfica que presente el predio.

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 (ubicación, tamaño, forma, destinación económica, norma urbanística, topografía, 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.*

Por lo anterior, Los factores para “homogenización” de las ofertas de mercado, no son procedentes y no están reglamentados en la resolución 620 de 2008.

10.3 Ejercicios residuales. Método (técnica) residual: *Aplicación artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.*

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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:

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

En donde:

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

(Debe incluir 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 LOTEO

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

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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
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

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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

Para la adecuada aplicación de este 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.

10.4 Servidumbres: Se debe dar Aplicación a lo señalado en el artículo 8 de Resolución 620 de 2008 que establece:

En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

PARÁGRAFO. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Para el caso que se evidencie el pago de la Servidumbre, se aplicará lo siguiente:

- Documento que soporta la existencia y pago de la servidumbre, ejemplo: Escritura pública XXXXX de (fecha) la notaria X.
- El valor registrado por concepto de servidumbre se indexará a valor presente
- Se enunciará el Área total sobre la que recae la servidumbre. (área descrita en la escritura)
- Se determinará el área de servidumbre existente dentro del área requerida para el proyecto.
- El valor a descontar será proporcional al área de servidumbre que recae sobre el área requerida.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

Nota: En caso de servidumbre aparentes, el evaluador debe entregar soportes y análisis de la determinación del valor asignado para éstas.

10.5. Zonas de protección (rondas de río, rondas de nacederos, etc.): Soportes y análisis de la determinación del valor asignado.

Si el perito considera que existe una diferencial de valor entre la zona de protección y el terreno que no cuenta con esta condición, deberá expresar las consideraciones y soportes correspondientes.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

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 aplicar la respectiva depreciación para cada uno de estos elementos.

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 de información pueden ser: revistas especializadas, presupuestos, análisis de valores unitarios, Cotizaciones...etc, las cuales deberán ser legibles y contar con los datos necesarios para ser verificables

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

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 Construcciones y Construcciones anexas.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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 IGAC. 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.

12. 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.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

- 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 evaluar.
- 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.
- Realizar observaciones sobre servidumbres, Rondas hídricas, suelos protegidos y su procedimiento metodológico para la respectiva valoración.
- Demas consideraciones pertinentes.

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

13. 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 agremiados.**(...)”* Negrilla y subrayado fuera de texto original.

Entidad gremial: Corresponde a la entidad creada por evaluadores personas naturales para el desarrollo de sus intereses comunes, por gremios de evaluadores o por asociaciones de gremios de evaluadores. Una entidad gremial de las señaladas anteriormente podrá contar con gremios de usuarios y asociaciones de gremios de usuarios de los servicios de valuación o con personas, gremios o asociaciones de gremios que pertenezcan al Sector Inmobiliario.

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

1. El (los) evaluador(es) participante(s) en la elaboración del informe valuatorio, según la categoría del avalúo elaborado, ej: rural, intangibles especiales (Daño emergente y/o Lucro Cesante) deberán contar con el RAA correspondiente, de conformidad con el decreto 556 del 2014.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

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 los profesionales antes mencionados

1. El (los) evaluador(es) participante(s) en la elaboración del informe valuatorio, según la categoría del avalúo elaborado, ej: rural, intangibles especiales (Daño emergente y/o Lucro Cesante) deberán contar con el RAA correspondiente, de conformidad con el decreto 556 del 2014.
2. El director del comité técnico de avalúos deberá contar con registro RAA correspondiente a las categorías existentes en el informe valuatorio según el decreto 556 del 2014.
3. El representante legal.
4. El (los) evaluadore(s) participante(s) en la aprobación de los valores del informe valuatorio, según la categoría del avalúo elaborado, ej: rural, intangibles especiales (Daño emergente y/o Lucro Cesante) deberán contar con el RAA correspondiente, de conformidad con el decreto 556 del 2014.

La fecha de elaboración del informe valuatorio o Fecha de expedición, será la fecha de aprobación del informe mediante acta de 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 esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC profirió la Resolución No. 898 del 19 de abril de 2014 “(...) Por medio de la cual se indican los conceptos 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”.

Así mismo, la Resolución 1044 de 2014 “Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”.

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 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

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

contabilizados, procesados e informados como uno de los Conceptos que contempla la Resolución No. 898 de 2014. De la misma manera deberá reportarse en los Informes de Fiducia, en la sábana predial y los demás documentos contractuales, soportados y referenciados contablemente.

- b. *Desmante, 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 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 por el avalúador a fin de determinar los costos de dicho traslado y en contexto con lo estipulado en la Resolución IGAC 898 de 2014 Art, 11 al 14. De la investigación efectuada y/o cotizaciones presentadas, deberán ser acordes con el inventario suministrado por el solicitante y con la actividad económica desarrollada en el predio requerido por el proyecto de infraestructura.

- c. *Desconexión de servicios públicos:*** Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente,

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

- d. *Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:*** Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

- e. *Impuesto predial (Para adquisición total de predios):*** Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el período restante del correspondiente periodo fiscal.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo. Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avalúo catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición,

La entidad adquirente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el evaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad.

Modificado por la resolución 1044 de 2014 así:

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

PARÁGRAFO. Se suprimen los numerales 4 Gastos de Publicidad y 7 Adecuación del inmueble de reemplazo, del artículo 17.

- f. Adecuación de áreas remanentes (artículo 21 decreto 1420 de 1998):** *Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.*

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas

- g. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** *Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.*

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

Se reconocerá en exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

Parágrafo. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

LUCRO CESANTE: *Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, 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 con las metodologías valuatorias de la resolución IGAC 620 de 2008 y resoluciones IGAC. 898 y 1044 de 2014 y demás normas vigentes.

Estudio de Mercado

Ejemplo:

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

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL			
DETALLE: Locales comerciales según estudio de mercado			
COTIZACION Y/O ENCUESTA	VALOR PEDIJ	% 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

1. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

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

ANEXOS SOPORTES PARA CALCULOS INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES IGAC. 898 Y 1044 DE 2014

- 1. BENEFICIARIOS.** Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
- 2. 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.
- 3. INFORMACION TRIBUTARIA.** Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
- 4. DOCUMENTOS CONTABLES – BALANCE.** Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-I-013
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 002
	INSTRUCTIVO	PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS	Fecha: 01/08/2019

5. 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.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 15 de la Resolución IGAC 898 DE 2014, sí en el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos de infraestructura de transporte, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con la indemnización a la que se refiere dicha resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo, de conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 246 de la Ley 1450 de 2011.

CONTROL DE CAMBIOS				
VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO		
001	Mayo 25 de 2016	Elaboración del documento		
002	Agosto 01 de 2019	Actualización del documento		
APROBACIÓN				
	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA
Elaborado	Luis Ariel Romero	Predial	29-07-2019	ORIGINAL FIRMADO
Elaborado	Giovanny A. Casanova	Predial	29-07-2019	
Elaborado	Carlos Cristian Soto	Predial	29-07-2019	
Revisado	Argemiro Palacios	Predial	01-08-2019	
Aprobado	Xiomara P. Juris Jimenez	Coordinador GIT Predial	01-08-2019	
Vo.Bo. Calidad	Cristian Muñoz Claros	Contratista	01-08-2019	