# INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

* Solicitante
* Tipo de Inmueble
* Tipo de Avalúo
* Departamento Donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de expropiación
* Municipio
* Localidad / Comuna
* Barrio O Urbanización
* Dirección
* Marco Jurídico
* Destinación Actual
* Fecha de Visita
* Dirección actualizada

# INFORMACIÓN CATASTRAL

* No. Predial: *[número predial completo del inmueble objeto de avalúo]*
* Dirección: *[Incluir la dirección]*

# DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

*[incluir el listado de los documentos suministrados como:*

1. *Orden de práctica del avalúo (Oficio del Juzgado solicitando la práctica del avalúo)*
2. *Folios*
3. *Ficha Predial donde se describan todas las mejoras, cultivos y especies objeto de avalúo.*
4. *Plano de afectación predial (físico y en DWG)*
5. *Levantamiento Topográfico con Carteras de Topografía (si existe)*

# TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

*[Certificado de tradición actualizado.*

*Folios con firma de un abogado y fecha de elaboración. Si el predio es rivereño o colinda con ronda hídrica y si su área de ronda hídrica se debe incluir como área del predio para ser objeto de avalúo.]*

# DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

*[Hacer la descripción del sector donde está ubicado el inmueble*

* *Delimitación del Sector*
* *Actividad Predominante*
* *Estratificación Socioeconómica*
* *Vías De Acceso E Influencia Del Sector*
* *Infraestructura Urbana*
* *Valorización]*

# REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

* **Área de Actividad**: *[ej: Industrial.]*
* **Zona:** *[ej:Industrial]*
* **Tratamiento:** *[ej: Consolidación de sectores urbanos especiales.]*

# DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

*[Realizar una descripción del inmueble así:*

* *Características generales del terreno.*
* *Ubicación*
* *Áreas*
* *Linderos y dimensiones*
* *Topografía y relieves*
* *Forma geométrica*
* *Frente*
* *Fondo*
* *Relación frente fondo*
* *Vías clasificación y estado*
* *Servicios públicos*
* *Características generales de la construcción*
* *Características constructivas*
* *Distribución interna*
* *Anexos*
* *Fotográficos*
* *Documentales*
* *Contabilidad en caso de calcular lucro cesante por actividad económica.*
* *Impuestos de Declaración de Renta en los dos años inmediatamente anteriores, Industria y Comercio, IVA, Retención en la fuente del último año.*
* *Informes técnicos en que se pretendan demostrar inversiones en cultivos o cría de especies y rendimientos.*
* *Contratos de Arrendamiento.*
* *Contratos de Suministro.*
* *Contratos de prestación de Servicios, etc.]*

# MÉTODO DE AVALÚO

# CONSIDERACIONES GENERALES

# INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

*[Relacionar Fuentes que cumplan con el artículo 1 del decreto 422 de 2000, es decir que sean verificables]*

# VALORES ADOPTADOS PARA EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (DAÑO EMERGENTE).

# CALCULO DE LA INDEMNIZACIÓN (LUCRO CESANTE).

*[indicar:*

* *Informar los documentos en que se fundamente esta indemnización*
* *Relacionar las fuentes de la verificación de mercadeo de rentas en la zona.*
* *Explicar el método utilizado para calcularlas.*

*En este punto es importante resaltar que Teniendo en cuenta la Ley 820 de 2003, “… Por medio de la cual se establecen los incrementos a los que se deben someter los cánones de arrendamiento de los inmuebles, se tiene que en los contratos anteriores al año 2003, el incremento máximo que se debe realizar no debe exceder el 3% anual.*

* *Cálculo de Utilidades dejadas de percibir. (Siempre y cuando la ordene el juez)*
* *Describir la actividad económica objeto de indemnización.*
* *Hacer constar si los soportes contables corresponden con los formularios constancias de Declaración de Impuestos Aportados.( En caso de que se aporte contabilidad)*

*Relacionar los formularios de declaración de impuestos por fecha de presentación. En caso de que la actividad económica se desarrolle de manera informal, se debe describir e informar al juez que se evidenció pero que no existen documentos fiscales que permitan proceder con su cálculo. Así entonces, el juez determinará si la indemnización procede y la calculará en salarios mínimos legales mensuales vigentes.]*

Atentamente,

*[NOMBRE COMPLETO DEL AVALUADOR Y RAA ]*