

EN LETRA ROJA Y SUBRAYADA ESTAN LOS CAMBIOS

EXPEDIENTE N° 2013-70-1-01032

PROTOCOLO DE MEJORAS

(Aplicable a todas las solicitudes presentadas a partir del 31/10/18)

I.- MEJORAS: PROPIEDAD Y DERECHOS.

1. Al ingresar el colono a una fracción, se labrará un inventario de mejoras, que deberá detallar las características de las mismas (materiales, dimensiones, tipo de construcción, estado de conservación, edad, propiedad) agregando documentación gráfica (foto u otros materiales gráficos) y coordenadas de ubicación (o croquis). A efectos de la caracterización, se utilizará el material de apoyo registrado en el sistema (SGDC). En esta instancia a dichas mejoras no se les asignará valor.

2. Al firmar el inventario de ingreso, el colono reconoce que las mejoras en él descritas son de propiedad del Instituto Nacional de Colonización, con o sin derecho indemnizatorio a favor del excolono y tienen las características y estado que allí se indican.

3. Cuando el colono accede a la fracción por transferencia de un familiar directo, de existir mejoras cuyo valor le correspondan al anterior titular, el derecho indemnizatorio de las mismas pasará al nuevo colono.

II.-MEJORAS: INCORPORACIÓN Y REPARACIONES

4. El colono está obligado a mantener las mejoras de propiedad del INC que recibe, siendo el costo de las reparaciones de su cargo, durante todo el período en que ocupe el predio, o hasta el fin de su vida útil.

5. Cada vez que el colono realice reparaciones de entidad en mejoras de propiedad del INC, deberá dar cuenta a la gerencia regional, quien lo registrará en el SGDC, anotando la reparación realizada y la fecha, de forma tal que el inventario de bienes inmuebles del INC se mantenga actualizado. Esto será tenido en cuenta en oportunidad de la desvinculación del colono como eventual derecho indemnizatorio.

6. Cuando una mejora de propiedad del INC se haya deteriorado en mayor proporción que lo esperado en función de su antigüedad, por uso o accidente, el colono podrá, dentro de los 90 días de constatado el deterioro, dar cuenta a la gerencia regional, quien la inspeccionará y podrá proponer un nuevo destino (por ejemplo una vivienda que pasa a ser galpón) o directamente su baja del inventario -si no es útil para ningún fin-. El Departamento Avalúos y Rentas evaluará la situación e informará acerca de la pertinencia de la baja de la mejora, la que será decidida por el gerente del Área Desarrollo de Colonias, comunicándose a la oficina regional, quien lo actualizará en el SGDC con fecha y características, y notificará lo resuelto al colono en la forma de práctica.

Un técnico de MEVIR o un profesional idóneo (arquitectos, ingenieros agrimensores) podrá calificar también que la construcción existente finalizó su vida útil. En este caso, se asignará a la misma un nuevo destino en caso de ser factible o se le dará la baja de inventario, a través del trámite descrito en el párrafo precedente.

7. En caso de querer **incorporar nuevas mejoras**, el colono deberá comunicarlo en forma previa a la gerencia regional, detallando sus características y un estimativo del costo de la obra. Las mismas podrán ser autorizadas o no por dicha gerencia, debiendo considerar su utilidad y la generación de derecho indemnizatorio.

8. Algunas mejoras serán **autorizadas genéricamente** por la gerencia regional, a través de decreto; a saber: vivienda de categoría económica-tipo MEVIR- (si no hay otra y hasta 100 m²), galpones (hasta una superficie de 200 m² de construcción), sala de ordeñe y anexos, instalaciones para manejo de ganado con características de durabilidad, montes de abrigo, alambrados internos fijos o permanentes y tajamares.

9. Se considerará **autorizada automáticamente** la incorporación de energía eléctrica, pozos y alambrados perimetrales. Podrán ser acreditados a cuenta de rentas (acta n° 4953 resolución n° 30 del 06/05/09 y modificativas) el costo de la perforación para un pozo semisurgente de hasta 60 m de profundidad, el de instalación de energía eléctrica y el del alambrado perimetral de ley (según normativa establecida en el Código Rural) que corresponderá al colono por hasta un valor ficto fijado por el Directorio, manteniéndose vigente el procedimiento aprobado por la resolución n° 5 del acta n° 4994, del 02/02/10, modificada por la resolución n° 34 del acta n° 5108, del 20/06/12 (anexo 2)

10. La acreditación a la cuenta del colono de las mejoras reseñadas en el numeral anterior, será a la

fecha de recibo por parte del INC de las respectivas mejoras, de conformidad con la gerencia regional correspondiente. La regional comunicará su decisión al Área Administración de Colonias, quien controlará si el colono está en período de prueba, si se encuentra al día con sus obligaciones y cotejará -con el inventario de mejoras oportunamente labrado- que no exista una mejora similar en buenas condiciones. En caso contrario se pedirá informe al gerente regional quien emitirá informe para consideración de la superioridad. De no existir mejora de similares particularidades, el Área Desarrollo de Colonias evaluará las características de las mejoras incorporadas, y propondrá el monto a acreditarse a cuenta de rentas, tomando nota para el seguimiento de la evolución del rubro presupuestal correspondiente. El Área Administración Financiera y de Unidades de Apoyo realizará los registros contables y presupuestales pertinentes.

11. Cuando no se cumpla alguna de las condiciones establecidas por la resolución n° 30 del acta n° 4953, de 06/05/09, la determinación del valor a acreditarse en la cuenta del colono y las condiciones serán resueltas por la Gerencia General.

12. En el caso de mejoras a ser incorporadas por **MEVIR**, de acuerdo con el protocolo de articulación aprobado por la resolución n° 28 del acta n° 5249, del 29/04/15, el **colono, dentro de su unidad de producción familiar**, deberá inscribirse en los plazos que corresponda a los llamados que realice esa institución en la zona y una vez aprobada su inclusión y definidas las características de la obra, solicitará la autorización a la oficina regional correspondiente. El gerente regional autorizará la incorporación de las mejoras, dejará constancia en el SGDC y enviará el expediente para conocimiento de la Gerencia General y luego a División Notarial para la firma del convenio por medio del cual el INC se constituye en garante del crédito otorgado al colono por MEVIR. En caso que MEVIR no apruebe su inclusión por estar fuera de plazo o por fuera de perfil, podrá solicitarse su inclusión pero a través de la Gerencia General del INC quien, si lo entiende pertinente, lo solicitará expresamente a MEVIR y se estará a lo que resuelva esta institución.

13. En el caso de **grupos de colonos, con personería jurídica**, la intervención de MEVIR deberá ser solicitada en la regional correspondiente, luego a informe del Departamento experiencias asociativas y posterior envió a la Gerencia General del INC quien, si lo entiende pertinente, gestionará dicha intervención comunicando a MEVIR. Una vez decidida, la regional dejará constancia en el SGDC y enviará el expediente para conocimiento de la Gerencia General y luego a División Notarial para la firma del convenio por medio del cual el INC se constituye en garante del crédito otorgado al colono por MEVIR.

14. En el caso de **grupos de colonos sin personería jurídica, la intervención de MEVIR** deberá ser solicitada a la Gerencia General del INC, quien gestionará a través del Área de Desarrollo la determinación de la obra a realizarse y un costo estimado. Luego elevará las actuaciones a Directorio, ya que la obra deberá ser realizada a través de la modalidad de convenio y será el INC quien asuma el costo de la mejoras a incorporar, -en cuyo caso la mejora no generará derecho indemnizatorio- o podrá otorgar un crédito a los colonos para su pago, en cuyo caso éstos tendrán el derecho indemnizatorio sobre las mismas. Una vez resuelta la forma de incorporación de las mejoras se comunicará a todos los interesados y, oficina regional, dejará constancia en el SGDC (inventario físico). Una vez incorporada la obra, en caso de que el grupo no tenga derecho indemnizatorio por ella, deberá agregarse al inventario de mejoras del INC (SGDC – K2B).

15. En el caso de mejoras no incluidas en los numerales anteriores, que tengan características especiales (por ejemplo viñedos, montes frutales o forestales de producción, sistemas de distribución de agua, invernáculos, caminos de acceso incluyan o no alcantarillas o calzadas), el colono deberá obtener la autorización expresa del INC a efectos de generar derecho indemnizatorio.

16. En caso que el colono incorpore mejoras sin autorización, que excedan las características definidas, éstas no generarán derecho indemnizatorio, **salvo que se considere por parte de los servicios técnicos del INC que la mejora, de acuerdo a sus características y estado de conservación, es de utilidad para el tipo de explotación potencial de la fracción.**

III. – TASACIÓN DE LAS MEJORAS: CRITERIOS

17. El artículo n° 106 de la ley n° 11.029, de 12/01/48, reconoce el derecho indemnizatorio sobre las mejoras incorporadas con aprobación del Instituto, por los colonos arrendatarios o aparceros, cuando éstos deban abandonar el predio, por conclusión del contrato, salvo convención en contrario. El valor de indemnización de dichas mejoras será el avaluado **en el momento de recibir su posesión el Instituto**, las cuales se tasarán en forma fundamentada, procurando el justiprecio de ellas. El Directorio será quien fije la indemnización por las mejoras incorporadas.

18. Al entregar el colono la fracción al INC, se labrará un inventario de mejoras, que deberá detallar las características de las mismas (materiales, dimensiones, tipo de construcción, estado de conservación, edad, propiedad) agregando documentación gráfica (foto, videos y cualquier material gráfico) y coordenadas de ubicación (o croquis). A efectos de la caracterización, se utilizará el material de apoyo presentado y utilizado para el relevamiento de mejoras en predios del INC.

19. Se cotejará este inventario con el labrado cuando el colono tomó posesión del predio, determinándose la compensación en base a la diferencia resultante. En caso de faltar mejoras existentes al momento de la toma de posesión por parte del colono, se evaluará su falta teniendo en cuenta el tiempo de amortización esperado y las modificaciones que se hayan registrado en el SGDC durante el período de ocupación en cuanto a bajas justificadas.

20. Si hay mejoras incorporadas a través de MEVIR, la gerencia regional comunicará a dicha institución la fecha de desvinculación del colono del predio, y consultará la cantidad de cuotas abonadas, las devengadas, las adeudadas y el saldo.

21. El Departamento Avalúos y Rentas efectuará la tasación por unidad de explotación en función de los siguientes parámetros:

- a). el valor a aplicar será único para todo el país;
- b). se considerará **como máximo** el equivalente a una vivienda de categoría económica (tipo MEVIR), y con dimensiones en total de hasta 100 m² de edificación tipo vivienda, salvo que el Directorio o la Gerencia General hayan autorizado expresamente una construcción de mayor superficie total o más de una vivienda. **Cuando el colono presente una solicitud fundamentada sobre una excepción a la dimensión de los metros cuadrados que se establecen con límite en este literal, para su indemnización, la Gerencia General deberá considerarla, con el informe técnico de la Regional correspondiente.**
- c). en cuanto a mejoras constructivas de explotación (galpones o sala de ordeño) se considerará hasta una superficie de 200 m² de construcción, de características tipo MEVIR, salvo que el Directorio o la Gerencia General hayan autorizado expresamente una construcción de mayor superficie total o más de una construcción del mismo tipo. **Cuando el colono presente una solicitud fundamentada sobre una excepción a la dimensión de los metros cuadrados que se establecen con límite en este literal, para su indemnización, la Gerencia General deberá considerarla, con el informe técnico de la Regional correspondiente.**
- d). en caso de existir una construcción antigua abandonada y una nueva, y no se haya efectuado el procedimiento descrito en el numeral 4 del apartado I, se compensará la diferencia de valores (se acredita en valor la nueva construcción y se descuenta el valor de la vieja)
- e). se considerará hasta dos pozos para provisión de agua por fracción, salvo resolución expresa que autorice justificadamente la realización de más de un pozo para uso productivo;
- f). tanques australianos, molinos y tanques elevados, se considerarán en conjunto con obras de provisión de agua, siempre que estén en buenas condiciones de funcionamiento. Los abrevaderos

para ganado, se considerarán de acuerdo a su utilidad;

g). alambrados perimetrales, se valorarán sólo los de ley (según normativa establecida en el Código Rural), en función de su estado de conservación;

h). los alambrados internos se considerarán siempre que sean permanentes (no eléctricos), y se valorarán en función de los materiales, la cantidad de hilos y su estado de conservación;

i). los montes de sombra y abrigo se valorarán según la especie, densidad de plantación, medidas (DAP y altura) y estado general del monte;

j). la electrificación, vía red eléctrica, se considerará en función de la distancia del contador a la vivienda y/o construcción electrificada (sala de ordeño y anexos) y la carga;

k). la electrificación independiente (generadores aéreos, paneles solares, o similares) se considerarán si están en funcionamiento;

22. Otras mejoras productivas más especializadas (invernáculos, montes frutales, viñedos, caña de azúcar, sistemas de riego) deberán contar con la aprobación expresa de Directorio o de Gerencia General para ser indemnizadas.

23. Obras de caminería el colono deberá obtener la autorización expresa del Directorio o la Gerencia General a efectos de generar derecho indemnizatorio, **a tal efecto la Regional informá por correo electrónico al Departamento de Avalúos sobre la utilidad del camino, y éste último Departamento solicitará a la Superioridad la correspondiente autorización para proceder a la tasación.**

24. No se indemnizarán mejoramientos generales (nivelación, sistematización, fertilizaciones), ni cultivos, praderas o verdes, salvo disposición expresa en contrario.

25. No se autorizará ni indemnizará **mejoras suntuarias** (barbacoas, parrilleros, hornos de pan, piscinas, etc)

26. En caso de mejoras construidas con apoyo de instituciones (con subsidios totales o parciales), se indemnizará sólo la cuota parte efectivamente abonada por el excolono. Esto incluye el caso de mejoras incorporadas a través de MEVIR, para las cuales se consultará a dicha institución tal como se detalla en el artículo 12.

27. Para la evaluación final de las mejoras que corresponda indemnizar al colono, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a). El registro de las mejoras existentes en la fracción al ingreso del colono por las cuales no le corresponde la indemnización al colono (art 1).
- b). Las mejoras realizadas por el colono autorizadas por el INC en el marco de los criterios establecidos (art 5 al 16).
- c). Se avaluarán las pérdidas de valor (art. 4 y 6) de los bienes indicados en a) que se restarán del valor de las señaladas en b) para obtener el valor final de indemnización a pagar al colono.

IV. TASACIÓN PRELIMINAR DE LAS MEJORAS.

28. En todos los casos que el colono o ex arrendatario (en caso de estar dispuesta la rescisión del contrato de arrendamiento) manifieste su intención de entregar la fracción, podrá solicitar al INC, por única vez, hasta 90 días corridos antes a la fecha comprometida de entrega, el valor de tasación de las mejoras por él incorporadas cuando corresponda su indemnización. En estos casos el colono o ex arrendatario, deberá entregar en la Oficina Regional nota por escrito manifestando su voluntad de entregar la fracción y la fecha de entrega. Ello dará lugar a un procedimiento de **Tasación Preliminar** de las mejoras, el cual se ajustará en sus procedimientos a lo indicado en el Capítulo III y será similar a la evaluación definitiva, **debiendo la Regional, en un plazo de 20 días corridos contados a partir de la fecha de presentación de la nota del colono, validar la información del inventario de mejoras y del SGDC y considerar en forma expresa lo dispuesto por los numerales 20, 23 y 26. de éste Protocolo.**

29. En un plazo máximo de 20 días corridos, contados a partir de disponer de la información completa según el Sistema Gestión de Desarrollo de Colonias (SGDC) e inventario actualizado de mejoras y registros gráficos, el INC a través del Departamento de Avalúos y Rentas comunicará al colono o ex arrendatario vía oficina regional la Tasación Preliminar.

30. El colono o ex arrendatario dispondrá de un plazo de 10 días corridos contados a partir del día siguiente a la notificación de la tasación respectiva para la aceptación de la evaluación preliminar. De no comunicar su aceptación expresa en dicho plazo, se tomará dicho valor como válido. En caso de acuerdo, deberá firmar un documento en el cual acepta que dicha tasación estará sujeta a reliquidación y/o actualización al momento en que el INC esté en posesión de la fracción en el plazo indicado previamente por el colono (art. 101 de la Ley 11.029 y modificativas).

31. La falta de respuesta en el plazo establecido, se considerará aceptación tácita del valor que fija el INC, y la Administración continuará la tramitación

correspondiente. Lo referido deberá ser comunicado al interesado, dejando constancia escrita al momento de la notificación.

32. La evaluación preliminar no dará lugar a la conformación de tribunal arbitral en caso de disidencia.

33. En caso que el colono o ex arrendatario entregue la fracción en la fecha indicada en su nota, el peritaje no tendrá ningún costo para el mismo. En caso de no cumplir con la entrega del predio, el INC cobrará **un precio de gestión administrativa**, que será cargada a la cuenta del colono o ex arrendatario.

V. AVALUACIÓN DEFINITIVA DE LAS MEJORAS.

34. De existir una Tasación Preliminar al momento de entregar la fracción, se cotejará con el informe de relevamiento de mejoras realizado en dicha oportunidad. De no existir diferencias con la Tasación Preliminar se elevará dicho informe a Directorio para fijar la **Tasación Definitiva** de las mejoras que corresponda indemnizar.

35. En caso de no haberse realizado una Tasación Preliminar se efectuará el procedimiento con los criterios indicados en el Capítulo III.

36. **Una vez fijado por el Directorio el valor de indemnización y comunicado al colono, ex arrendatario o excolono, este podrá aceptarlo o no, disponiendo de un plazo de 10 días corridos contados a partir del día siguiente a la notificación de la tasación respectiva, para comunicarlo a lo oficina Regional. La falta de respuesta en el plazo establecido, se considerará aceptación tácita del valor que fija el INC, y la Administración continuará la tramitación correspondiente. Esto último deberá ser comunicado al interesado, dejando constancia escrita al momento de la notificación. En caso que no comparta el valor estimado por los servicios podrá presentar una tasación realizada por un perito idóneo (ingeniero agrónomo, ingeniero agrimensor o rematador), dentro de un plazo de 30 días corridos a partir del día siguiente a la notificación de la tasación respectiva.**

VI.- FIJACIÓN DEL MONTO INDEMNIZATORIO

37. Según se establece en el artículo 106 de la ley n° 11.029 y en el artículo 17 de este Protocolo, el valor de indemnización de las mejoras será el que éstas posean al momento de recibir su posesión el INC, las mismas se tasarán por los servicios respectivos, en forma fundada, procurando su justiprecio. El valor de las mejoras será fijado por el Directorio.

38. La tasación informada por el Departamento Avalúos y Rentas -a la fecha de entrega de la fracción-, en la valuación definitiva, será elevada a consideración de Directorio por el Area Desarrollo de Colonias (procedimiento por ruta fija CRT – Colonización recibe la tierra).

39. El Directorio fijará el valor las mejoras, que se expresará en pesos uruguayos tomando como tipo de cambio el dólar interbancario del día de la fecha de la resolución (acta n° 5149 resolución n° 14, de 24/4/13)

40. El valor fijado será notificado al titular, así como el estado de cuenta resultante a la fecha de su cierre, indicando además si corresponde, las cuotas adeudadas a MEVIR.

41. Las cuotas devengadas y no abonadas a MEVIR serán canceladas por el INC (en su carácter de garante) y descontadas del valor de las mejoras del colono.

42. El valor fijado por Directorio se aplicará a la cuenta del excolono a la fecha de la entrega de la fracción. Una vez descontadas todas las sumas que se adeudaren al INC -y la deuda vencida que eventualmente mantenga con MEVIR-, se abonará al excolono el saldo en pesos uruguayos, según la conversión ya realizada al adoptarse la resolución de Directorio.

43. En caso de que el excolono hubiese presentado una tasación diferente a la del INC (art. 36) y cuando dicha diferencia no sea superior al 25% de la tasación efectuada por el Departamento Avaluos y Rentas, se procederá a designar un tribunal arbitral, en carácter de intermediación, no vinculante. El referido tribunal estará integrado por tres miembros: uno por cada parte y un tercer profesional independiente de ambas partes.

44. El excolono designará un profesional idóneo que lo represente (rematador, ingeniero agrónomo, ingeniero agrimensor) pudiendo ser el mismo que firmó la tasación presentada en oportunidad de la entrega del campo.

45. La Gerencia General designará al representante del INC, con formación adecuada a la función.

46. El INC aceptará como tercer miembro del Tribunal Arbitral, a un técnico con experiencia profesional y formación reconocida en el tema de tasación y evaluación de mejoras. Dicho técnico no podrá ser del departamento o zona aledaña a la fracción en la cual se avaluarán las mejoras. Preferentemente, deberá realizarse un sorteo entre técnicos propuestos por asociaciones profesionales con reconocimiento en la temática agraria. Para este trabajo los honorarios se fijarán en jornadas técnicas, según arancel profesional vigente, con un mínimo de tres jornadas y un máximo de seis, mas gastos de traslado. El INC fijará previamente los honorarios según el tamaño de la fracción, cantidad y diversidad de inversiones, así como la complejidad del trabajo.

47. El tercer miembro del tribunal designado deberá realizar su propia tasación con inspección ocular, disponiendo del inventario de mejoras a la fecha de entrega del predio, incluyendo las diferencias de inventario que pudieren existir, donde se indique las mejoras con derecho indemnizatorio a avaluar.

48. Con posterioridad, el tribunal arbitral deberá generar la instancia de acuerdo entre partes.

49. En el caso de que no haya acuerdo respecto al valor de las mejoras, con una adecuada fundamentación, el representante del INC podrá advertir su disconformidad y la posible no aceptación por el INC del mencionado valor y continuar el procedimiento por la vía judicial o jurisdiccional. **En este caso, se dispondrá igualmente el pago al ex colono de la tasación fijada por el INC, una vez descontadas las sumas que pudiere adeudar.**

50. En caso de alcanzar un acuerdo entre los integrantes del tribunal, el valor que determine éste será elevado para la homologación por parte del Directorio, quien siempre tendrá la potestad final de aceptar o no dicho acuerdo de tasación. Conjuntamente con ello, en la misma resolución deberá indicar el monto de honorarios que corresponde al tercer miembro, según lo acordado.

51. El INC abonará al tercer miembro el 100 % de sus honorarios previamente fijados, y cargará el 50 % de dicho monto en la cuenta del ex-colono.

52. El derecho indemnizatorio fijado será aplicado a la cuenta del titular **con valor a la fecha de entrega del campo**. Tal como fuera anteriormente indicado, se descontarán las deudas que pudiera tener a esa fecha, así como la deuda vencida que mantenga MEVIR y el 50 % de los honorarios del tercer miembro. El saldo resultante se abonará en pesos uruguayos al titular del derecho

indemnizatorio.

53. Una vez abonado, se actualizará el inventario de mejoras del INC, con registración en el SGDC y el correspondiente impacto en K2B.

54. En la posibilidad que la avaluación realizada por el colono supere el 25% de la tasación del Ente, no se designará tribunal arbitral por parte del INC, siguiéndose la vía judicial o jurisdiccional que entiendan las partes. El importe fijado por el INC será puesto a disposición del titular del derecho indemnizatorio una vez descontadas las sumas que pudiere adeudar, independientemente que se continúen procedimientos pertinentes.

VII.- DE LAS MEJORAS: OTRAS CONSIDERACIONES

55. El artículo n° 106 de la ley n° 11.029 de 12/1/48 reconoce el derecho indemnizatorio sobre las mejoras incorporadas con aprobación del Instituto, por los colonos arrendatarios o aparceros, cuando éstos deban abandonar el predio, por conclusión del contrato, salvo convención en contrario.

56. No obstante, el valor de algunas mejoras puede acreditarse a cuenta de rentas, tal como se establece en la resolución n° 30 del acta n° 4953, del 06/05/09 y modificativas, para el caso de electrificación, perforaciones para pozos semisurgentes y alambrados perimetrales, como fuere ya mencionado en el artículo 7 del capítulo I.

57. También el crédito por indemnización de mejoras puede haber sido aplicado a cuenta de deudas – en base al artículo 66 de la ley n° 11.029- en el marco del Programa de Reformulación de Deudas, Refinanciación y Mejora de la Gestión de Cobro, según fue reglamentado por la resolución n° 33 del acta n° 4851, de fecha 23/5/07.

58. En el caso de mejoras realizadas a través de la intervención de MEVIR, el INC es garante de las obligaciones contraídas por los colonos con esa Institución.

59. Cuando el colono se desvincula del predio, si la mejora incorporada a través de MEVIR no fue cancelada, el INC indemniza al excolono por la cuota parte que abonó, verificando las cuotas no abonadas a MEVIR al momento de la entrega del predio, las que se descontarán del derecho indemnizatorio que le pudiere corresponder al colono.

60. Una vez adjudicado el predio al nuevo colono, deberá quedar debidamente registrado la titularidad y el derecho indemnizatorio de las mejoras en el inventario físico, el SGDC y el sistema K2B.