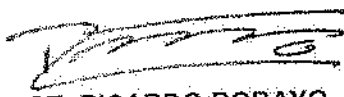
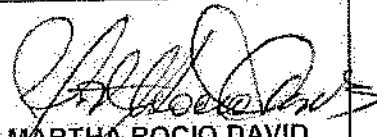
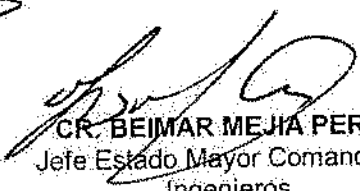



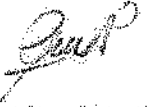



FUERZAS MILITARES DE COLOMBIA
EJERCITO NACIONAL



PROCEDIMIENTO AVALUOS BIENES INMUEBLES			
MACROPROCESO: Gestión de Ingenieros			
PROCESO: Gestión Finca Raíz			
Código: P-COING-214	Versión: 4	Fecha de emisión: 2020-07-13	Número de Páginas: 9

Elaboró	Revisó	Aprobó
 CT. RICARDO ROBAYO BARRETO Oficial Gestión Finca Raíz	 CR. MARTHA ROCIO DAVID BASTIDAS Oficial C-10 COING	 CR. BEIMAR MEJIA PEREZ Jefe Estado Mayor Comando de Ingenieros
 SV. ROBER IGNACIO GARCIA TORRES Suboficial Finca Raíz y Geomática	 TC. JOSE RICARDO SANJUANES MEDINA Director Gestión de Ingenieros	 CR. JORGE ALEXANDER MARTINEZ LOZANO Jefe Departamento de Ingenieros Militares
Equipo SIG de Ingenieros CEDE10 - COING	 CT. GINA CHAPARRO GAITÁN Oficial Evaluación y Seguimiento COING	
	 ST. ANGIE YULIET ZUNIGA Oficial Ingeniero Industrial EVSE	

Avalúo de Bienes Inmuebles

Control de Actualizaciones

Actualización a la Versión No.	Actualización realizada	Fecha de emisión
0	Se elabora procedimiento avalúo bienes inmuebles, con el objeto de identificarlo en el Hacer del proceso Gestión Finca Raíz.	2013-05-03
1	Se especifica el alcance del procedimiento, y se da mayor claridad en la secuencia y explicación de las actividades	2013-09-18
2	Se actualiza nombres y cargos en elaboró, revisó y aprobó, así como en descripción de actividad y responsables	2017-08-24
3	Se ajusta el control. Se ajustan las actividades No 5 - 15 – 20 y 22 del procedimiento. Se incluye la normatividad vigente.	2018-09-20
4	Se actualiza de acuerdo con la versión 02 del formato de procedimiento. Se agrega la actividad 2 “Elaborar oficio de respuesta para llevar a cabo avalúo de bienes inmuebles.” Se elimina la actividad 3, 4 y 18. Se actualiza actividades, registro de actividad y responsables. Se agrega Normatividad aplicable	2020-07-13

Avalúo de Bienes Inmuebles

CONTENIDO

1.	OBJETIVO:	4
2.	ALCANCE:	4
3.	CONTROL:	4
4.	DEFINICIONES:.....	4
5.	FLUJOGRAMA DE ACTIVIDADES:.....	5
6.	PRODUCTO DEL PROCEDIMIENTO:	9
7.	DOCUMENTOS RELACIONADOS:.....	9
8.	NORMATIVIDAD APLICABLE:	9
9.	ANEXOS:	9

Avalúo de Bienes Inmuebles

1. OBJETIVO:

Establecer la metodología para llevar a cabo el avalúo administrativo de bienes inmuebles de propiedad del Ministerio de Defensa a cargo del Ejército Nacional.

2. ALCANCE:

Este procedimiento inicia con la solicitud de avalúo de bienes inmuebles a cargo del Ejército Nacional, aplica al avalúo técnico a precios de mercado efectuado por los señores Suboficiales de Finca Raíz de Brigada, a los bienes inmuebles a cargo de las Unidades Operativas Menores del Ejército Nacional y culmina con su registro en la cuenta fiscal correspondiente a la vigencia en que se realiza el avalúo.

3. CONTROL:

Gestión Finca Raíz realiza seguimiento de este procedimiento hasta la entrega de las actas de avalúo a la Dirección Financiera de Ejército, que ordenará y verificará el registro contable de los avalúos en la cuenta fiscal correspondiente emitida por las Unidades Centralizadoras.

4. DEFINICIONES:

Avalúo: Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

Inventario: Relación o estado detallado de los bienes que constituyen el patrimonio de una persona o entidad, con referencia al activo y al pasivo.

Título de propiedad: Documento que acredita la propiedad de una vivienda o finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales del inmueble o cualquier limitación a la titularidad o a las facultades de disposición de la misma.

Inmueble: Bien que se encuentra adherido al terreno y no es susceptible su traslado a ningún otro sitio físico.

Avalúo de Bienes Inmuebles

5. FLUJOGRAMA DE ACTIVIDADES:

Flujograma	Descripción de la Actividad	Registro Actividad	Responsable
	<p>1. Recibir y verificar la solicitud de avalúo de bienes inmuebles a cargo del Ejército Nacional por parte de las unidades Operativas Menores.</p>	Oficio solicitud	Oficial Gestión Finca Raíz
	<p>2. Elaborar oficio de respuesta para llevar a cabo avalúo de bienes inmuebles a cargo Unidades Operativas Menores, de acuerdo con lo solicitado.</p>	Oficio respuesta avalúo	Oficial Gestión Finca Raíz
	<p>3. Recopilar los documentos base para la elaboración de los avalúos, los cuales son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia de los títulos de propiedad, con base en el inventario jurídico de predios del Ejército Nacional. • Folios de matrículas inmobiliarias actualizados. • Certificados catastrales actualizados. • Certificados de uso de suelo actualizados. • Resolución del IGAC en la que se establecen los aspectos técnicos para llevar a cabo el avalúo. • Los relacionados en la Directiva estructural vigente. 	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz de la Unidad Táctica Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>4. Determinar diferencia con avalúos: Se verifica las construcciones que fueron avaluadas en el periodo anterior y construcciones nuevas no incluidas en ellos, construcciones demolidas y construcciones que cambiaron de uso o denominación.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz de la Unidad Táctica Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>5. Verificar en campo el área de terreno y construcciones con el objeto de registrar las novedades encontradas.</p> <p>Llevar a cabo el levantamiento de la información física del predio a avaluar por medio de visita, en la que se debe tomar el área de terreno que debe coincidir con la registrada en escritura, folio y certificado catastral.</p> <p>Ubicar cada construcción en cada predio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria y certificado catastral.</p> <p>Las novedades deben figurar en el avalúo (invasiones, afectaciones, servidumbres, estado de las construcciones y demás aspectos relevantes).</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz de la Unidad Táctica Suboficial Finca Raíz Avaluador Almacenista Contador Unidad Centralizadora

Avalúo de Bienes Inmuebles

Flujograma	Descripción de la Actividad	Registro Actividad	Responsable
<pre> graph TD A[A] --> D{6. ¿Coincide el área de terreno?} D -- NO --> B7[7. Especificar el documento donde figura el área de terreno a evaluar] D -- SI --> B8[8. Tomar registro fotográfico del predio y construcciones] B7 --> B8 B8 --> B9[9. Identificar las construcciones que no son propiedad de MDN EJC NAL] B9 --> B10[10. Realizar Investigación de mercado] B10 --> B11[11. Avaluar los bienes inmuebles] B11 --> B12[12. Cruzar la información con Almacenista y Unidad Centralizadora] B12 --> B13[13. Elaborar avalúo] B13 --> B[B] </pre>	<p>6. ¿Coincide el área de terreno a evaluar?</p> <p>SI → Continuar avalúo de acuerdo con la resolución del IGAC en la que se establecen los aspectos técnicos para llevar a cabo el avalúo, así como con el registro fotográfico del predio y construcciones. NO → Tomar la información registrada en la escritura y folio de matrícula inmobiliaria, hasta que se lleve a cabo la aclaración de área y lindero del predio por medio de escritura pública.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>7. Especificar claramente en el avalúo el documento del cual se toma el área a avaluar. En el caso que el área del terreno no coincida en escritura y folio de matrícula inmobiliaria, se tomará la que figure en levantamiento topográfico de linderos aprobado por el Comando de Ingenieros.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>8. Tomar el registro fotográfico del predio y de cada construcción (fachadas, acabados generales y dependencias), una vez se determine el área a avaluar, se haya efectuado el levantamiento de la información física del predio y de cada construcción.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>9. Identificar plenamente las construcciones que no son propiedad del Ministerio de Defensa a cargo del Ejército Nacional, pero que se encuentran en predios de esta Entidad, identificando el propietario, autorización para construir, registro contable, fecha de construcción y destinación, adicionalmente verificar si cuenta con contrato de arrendamiento o comodato debidamente formalizado.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>10. Realizar las investigaciones necesarias para adoptar el valor comercial de los terrenos y construcciones que conforman el predio, teniendo en cuenta todas aquellas características que influyen en él.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>11. Avaluar el terreno y todas las construcciones que estén en predios de propiedad del Ministerio de Defensa a cargo del Ejército Nacional.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>12. Efectuar el cruce de la información con el Almacenista y Contador de la Central Contable a cargo de los bienes inmuebles, con el objeto de establecer diferencias y posible solución; asignar el código SAP, unificar el nombre de cada construcción y relacionarlo con el plano piloto de la Unidad, si lo tiene.</p> <p>El Contador y Almacenista deben suministrar los antecedentes de contratos por remodelación, ampliación, reforzamiento estructural, mantenimiento preventivo o correctivo, así como de construcciones nuevas autorizadas o no por el Comando de Ingenieros.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>13. Elaborar el avalúo de acuerdo con los parámetros técnicos establecidos en la resolución del IGAC en la que se establecen los aspectos técnicos para llevar a cabo el avalúo.</p> <p>Especificar el costo histórico del terreno en el informe y acta de avalúo, mencionando que el valor será tomado del título de propiedad, caso contrario, se tomará el valor del primer avalúo efectuado al predio.</p>	Avalúo del inmueble	Suboficial Finca Raíz Avaluador

Avalúo de Bienes Inmuebles

Flujograma	Descripción de la Actividad	Registro Actividad	Responsable
<pre> graph TD B[] --> 14[14. Relacionar Consideraciones generales del avalúo] 14 --> 15[15. Elaborar acta de avalúo incluyendo consideraciones generales] 15 --> 16[16. Firmar acta de avalúo] 16 --> 17[17. Revisar avalúos y acta de avalúo] 17 --> 18{18. ¿Vo. Bo. Avalúos?} 18 -- NO --> 15 18 -- SI --> C[] </pre>	<p>14. Relacionar en el capítulo de consideraciones generales todos los aspectos relevantes que se tuvieron en cuenta para la elaboración del avalúo, nombrando las construcciones que no son propiedad del Ministerio de Defensa Nacional y confirmando si se encuentran o no en estados contables de la Entidad que se presume es la propietaria de estos bienes inmuebles, previa solicitud certificación contable.</p>	Informe de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>15. Elaborar el acta de avalúo como constancia del cruce de información entre la Unidad Centralizadora a cargo de los bienes inmuebles y el Comando de Ingenieros, en la que debe figurar la identificación del predio (nombre de predio, ubicación, título de propiedad, folio, certificado catastral y área a avaluar del predio especificando de donde se toma el área).</p> <p>Las construcciones que contablemente debe registrarse en estados contables del Ejército Nacional igualmente vida útil, vetustez, estado de conservación, depreciación, área de la construcción, cantidad, valor unitario y valor total.</p> <p>En consideraciones generales del Acta de Avalúo, relacionar la misma información que se consignó en este capítulo en el avalúo.</p>	Acta de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador
	<p>16. Firmar el Acta de Avalúo por parte del Suboficial de Finca Raíz de Brigada, Suboficial de Finca Raíz de la Unidad Táctica, Almacenista, Contador, Ordenador del Gasto y Comandante de la Unidad, como constancia del cruce de información y de la veracidad de esta que debe quedar registrada en los estados contables.</p>	Acta de avalúo	Suboficial Finca Raíz Avaluador Suboficial Finca Raíz de la Unidad Táctica Almacenista Contador Ordenador del Gasto Comandante de Unidad
	<p>17. Revisar la información técnica, jurídica, método de avalúo, así como el acta de avalúo, una vez Finca Raíz del Comando de Ingenieros reciba los documentos relacionados en la actividad 3</p>	Oficio o Correo electrónico	Ingeniero Catastral Analista Inventarios y Estadística
	<p>18. ¿Esta correcta la información para dar el Vo.Bo.?</p> <p>SI → Enviar copia de las actas de avalúo al Comando Financiero del Ejército, con el fin que de que se ordene el registro contable.</p> <p>NO → Se devuelve mediante oficio a la Brigada en caso de que se encuentren inconsistencias, en alguno de los aspectos antes mencionados.</p>	Oficio	Oficial de Finca Raíz Analista Inventarios y Estadística

Avalúo de Bienes Inmuebles

Flujograma	Descripción de la Actividad	Registro Actividad	Responsable
<p style="text-align: center;">C</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>19. Entregar el avalúo y acta de avalúo a la Unidad Centralizadora y Sección de Finca Raíz</p> </div> <p style="text-align: center;">↓</p>	<p>19. Entregar a la Unidad Militar, dos (2) ejemplares completos del acta y avalúo para ser distribuidos de la siguiente manera:</p> <p>Un ejemplar de acta y avalúo para la Unidad Centralizadora.</p> <p>Un ejemplar de acta y avalúo para Finca Raíz de la Unidad a cargo de los bienes inmuebles.</p>	<p>Avalúo Acta de avalúo Oficio</p>	<p>JEM de Brigada</p> <p>Suboficial Finca Raíz Avaluador</p> <p>Suboficial Finca Raíz de la Unidad Táctica</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>20. Entregar informes de avalúo y actas de avalúo al Comando de Ingenieros</p> </div> <p style="text-align: center;">↓</p>	<p>20. Entregar al Comando de Ingenieros Finca Raíz, informes de avalúos y actas de avalúos.</p>	<p>Informe de avalúo Acta de avalúo Oficio</p>	<p>Suboficial Finca Raíz Avaluador</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>21. Actualizar inventario jurídico de predios y construcciones</p> </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto; text-align: center;"> <p>FIN</p> </div>	<p>21. Actualizar el inventario jurídico de predios y construcciones, conforme al resultado del avalúo y acta de avalúo.</p> <p>La información consignada tanto en avalúos como en el inventario jurídico de predios y construcciones es utilizada por el Comando de Ingenieros y tiene por objetivo programar el mantenimiento y aseguramiento de instalaciones en custodia del Ejército Nacional.</p>	<p>Inventario jurídico predios</p> <p>Inventario de construcciones</p>	<p>Analista de Inventarios y Estadística</p> <p>Suboficial Finca Raíz U.O. Menor</p>

Avalúo de Bienes Inmuebles

6. PRODUCTO DEL PROCEDIMIENTO:

Avalúo bien inmueble.

7. DOCUMENTOS RELACIONADOS:

- FO-COING-587 INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES
- FO-COING-589 INVENTARIO JURÍDICO DE PREDIOS
- AVALÚO ANTERIOR (si existe)

8. NORMATIVIDAD APLICABLE:

- Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".
- Ley 1673 de 2013, reglamenta la actividad del Avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.
- Decreto 556 de 2014, por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Directiva Ministerial 12 de 2006 "Unificación de políticas sobre administración y control de inmuebles.
- Directiva Permanente No 00234 de 2017 "Gestión Finca Raíz, Geomática y Topografía".
- Manual del Ministerio Defensa "Procedimientos administrativos y contables para el manejo de bienes MDN".
- Política Contable N°17 del Ministerio de Defensa, Bienes Inmuebles.

9. ANEXOS:

No aplica