

	<p align="center"><b>PROCESO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</b></p> <p align="center"><b>PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.</b></p>	P12.SA	20/03/2024
		Versión 4	Página 1 de 7

## 1. OBJETIVO:

Definir las actividades necesarias que permitan realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles para actualizar el valor comercial de aquellos a enajenar, efectuar el saneamiento jurídico-administrativo, efectuar el cálculo y registro del deterioro y demás requerimientos relacionados en las políticas de operación del procedimiento.

## 2.ALCANCE:

Inicia con la identificación de los bienes Inmuebles objeto de avalúos reportados al Grupo de Gestión de Bienes y termina con el registro de los avalúos comerciales realizados a cada inmueble en el módulo de inmuebles del aplicativo SEVEN ERP.

Este procedimiento aplica para el Nivel Nacional y Regional.

## 3.POLÍTICAS DE OPERACIÓN:

- 3.1 La identificación de los bienes inmuebles del ICBF a realizarles avalúo comercial en cada vigencia se realiza para los siguientes trámites:
  - 3.1.1 Actualización del precio mínimo de venta el cual aplica para Bienes inmuebles incluidos en la estrategia de movilización de activos definida por el ICBF
  - 3.1.2 Saneamiento Jurídico que se realiza a los Bienes inmuebles con situaciones jurídicas que impidan su ingreso material o venta
  - 3.1.3 Saneamiento Administrativo aplica para Bienes inmuebles con situaciones de saneamiento que no afectan su titularidad o ingreso material.
  - 3.1.4 Efectuar el cálculo del índice de deterioro de los inmuebles reportados por las regionales y la sede nacional con indicios de deterioro al cierre de cada vigencia fiscal.
  - 3.1.5 Efectuar el recálculo de la vida útil de aquellos bienes inmuebles que tenga una vida útil igual o inferior a los cinco (05) años al cierre de cada vigencia fiscal.

*¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!*

 <b>BIENESTAR FAMILIAR</b>	<b>PROCESO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</b>  <b>PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.</b>	P12.SA	20/03/2024
		Versión 4	Página 2 de 7

3.2 Efectos comerciales y/o pago de participaciones económicas en el caso de Bienes que no cuentan con avalúo comercial vigente. En caso de que sean para pago de vocaciones hereditarias la Regional debe enviar la Ficha del Análisis de Utilidad.

3.2.1 Al momento de realizar los avalúos se debe identificar si existe el personal idóneo al interior del Instituto, de no ser así se debe iniciar un proceso contractual para su contratación según la normatividad vigente.

3.2.2 Para realizar los avalúos las Regionales deben suministrar la siguiente información:

- Certificado de tradición y libertad.
- Escritura pública de propiedad del Inmueble.
- Planos del Inmueble, si existen.
- Demás que se crean necesarios.

3.3 El valor de los avalúos comerciales de los inmuebles se debe tener en cuenta para efectuar el cálculo del índice de deterioro y la vida útil de los inmuebles, conforme a la relación de bienes inmuebles reportados por las regionales con indicios de deterioro. Dichos valores, se deben registrar en el formato F1.P49.SA, así como y aquellos que tengan una vida útil igual o inferior a cinco (05) años para efectuarle el recálculo de su vida útil conforme a la que establezca el avalúo comercial realizado.

3.4 Los avalúos de deben aportar como insumo a los procesos divisorios que adelanta el ICBF a través de la Oficina Asesora Jurídica del ICBF que posibilite su venta a través de la estrategia de movilización de activos que implemente la entidad.

3.5 Al recibir la información básica de los avalúos de cada bien realizado por el evaluador, los profesionales designados del Grupo de Gestión de Bienes, deben verificar si la información es correcta, de lo contrario se devuelve a la firma valuadora contratada para su corrección.

*¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!*

	<b>PROCESO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</b> <b>PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.</b>	P12.SA	20/03/2024
		Versión 4	Página 3 de 7

#### 4.DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES

No.	Nombre de la Actividad	Descripción de la Actividad	Responsable	Registro
		<b>Inicio</b>		
1	Identificar el bien objeto de avalúo.	Identificar los bienes objeto de avalúo y reportarlos al Grupo Gestión de Bienes. Ver políticas de operación 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5	Profesional Grupo Administrativo o Soporte de la Regional  Profesional Grupo de Gestión de Bienes	Correo Electrónico  F1.P13.SA Formato Análisis Utilidad de Inmuebles
2 P.C.	Revisar y consolidar la información	Revisar y consolidar la información enviada por las Regionales.  Si es correcta continua actividad 3, de lo contrario se devuelve a las regionales y se regresa a la actividad 1  Ver políticas de operación 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5	Profesional Grupo de Gestión de Bienes	F1.P12.SA Matriz relación de bienes inmuebles para avalúo.
3	Elaborar estudios previos y ficha de condiciones técnicas – FCT	Elaborar estudios previos y ficha de condiciones técnicas – FCT y remitirlos a las Direcciones de Logística y Abastecimiento y Contratación para su revisión y estructuración del estudio de sector para poder iniciar el proceso contractual junto al junto al concepto de viabilidad financiera emitido por el Grupo Financiero de la Sede de la Dirección General, la certificación del Consecutivo PACCO, el número de SITCO y el Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP Respectivo.  Ver política de operación 3.2.1	Profesional Grupo de Gestión de Bienes	F3.P5.ABS Estudios Previos  F1.P3.ABS Ficha de Condiciones Técnicas - FCT
4 P.C.	Hacer seguimiento al proceso contractual	Realizar evaluación técnica y dar respuesta a las observaciones presentadas por parte de las Direcciones de Contratación, Financiera y Abastecimiento.	Profesional Grupo de Gestión de Bienes	Correos electrónicos
5	Solicitar Documentación.	Solicitar a las Direcciones Regionales la documentación de cada uno de los inmuebles que necesitan avalúo. Ver políticas de operación 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5	Profesional Grupo de Gestión de Bienes	Correo electrónico

¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

	<b>PROCESO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</b>  <b>PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.</b>	P12.SA	20/03/2024
		Versión 4	Página 4 de 7

6	Enviar documentación	Remitir la documentación solicitada a la firma valuadora contratada. Ver política de operación 3.2.1	Profesional Grupo de Gestión de Bienes	Correo electrónico
7	P.C. Recibir y verificar la información	Recibir y verificar la información de los avalúos realizados a cada bien inmueble por a la firma valuadora contratada. Ver política de operación 3.2.1	Profesional Grupo de Gestión de Bienes	Correo electrónico  Avalúos
8	Proyectar y remitir comunicación a las regionales de los Avalúos comerciales realizados a los bienes inmuebles del ICBF	Proyectar y remitir comunicación a los Coordinadores de los Grupos Administrativos de las Regionales, a los profesionales del Grupo de Gestión de Bienes y a los abogados de la Oficina Asesora jurídica del ICBF con copia de los avalúos técnicos comerciales realizados a los bienes inmuebles del ICBF. Ver políticas de operación 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5	Profesional Grupo de Gestión de Bienes	Memorando  Avalúos
9	Registrar los avalúos en el módulo de inmuebles del aplicativo SEVEN ERP	Registrar los avalúos comerciales realizados a cada inmueble en los expedientes en físico de cada uno, así como en módulo de inmuebles del aplicativo SEVEN ERP por cada placa.	Profesional Grupo de Gestión de Bienes  Profesional Grupo administrativo o soporte de la Regional.	Registro en el módulo de inmuebles del aplicativo SEVEN ERP
Fin.				

**5. RESULTADO FINAL:** Actualizar el valor comercial de los bienes inmuebles a enajenar, efectuar el saneamiento Jurídico – Administrativo, efectuar el cálculo y registro del deterioro y demás requerimientos relacionados en las políticas de operación del procedimiento.

**6. DEFINICIONES:**

**6.1 Avalúos:** Todos los avalúos de los bienes raíces que se proyectan movilizar deberán ser practicados de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 capítulo 2 artículo 2.2.1.2.2.3.1.

**6.2 Avalúos comerciales.** Se refiere a la valoración técnica que efectúa el funcionario, persona natural o jurídica experta, designado por la entidad pública,

*¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!*

	<b>PROCESO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</b>  <b>PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.</b>	P12.SA	20/03/2024
		Versión 4	Página 5 de 7

que permita acopiar la información y documentación suficiente y pertinente sobre el valor actual de un bien mueble e inmueble y que generalmente se establece en función del precio de mercado que estos bienes tienen.

Los avalúos comerciales se realizan para efectos de determinar el precio mínimo de venta de los bienes muebles e inmuebles de las entidades públicas la entidad deberá obtener el avalúo comercial de los mismos el cual podrá ser adelantado por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, banca de inversión ó por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentra registrado en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA.

**6.3 Avaluador.** Personal de la entidad pública, personas naturales o jurídicas independientes, que cuenten con la idoneidad y capacidad para realizar avalúos de bienes muebles o inmuebles.

**6.4 Precio Mínimo de Venta - PMV:** Es un mecanismo implementado por el ICBF a través de las Resolución 5920 de 2012 y 6969 de 2018, conforme a lo establecido en el Decreto 1082 del 2015 en su sección tercera artículo 2.2.1.2.2.3.2, en donde define los aspectos a tener en cuenta para enajenar los bienes inmuebles que no requiere para el uso institucional o para los programas misionales que atiende la entidad y que no se han podido enajenar en procesos de venta anteriores, el cual permitirá recategorizar los valores de venta en determinado tiempo posibilitando la enajenación de los mismos en las condiciones establecidas en el marco normativo indicado.

**6.5 Saneamiento:** Se entiende por saneamiento toda gestión administrativa o jurisdiccional tendiente a perfeccionar el dominio del bien para que del mismo se tenga el título y la posesión plena, libre de condiciones resolutorias y demás situaciones jurídicas o administrativas que graven o impidan que el predio tenga una adecuada tenencia pacífica o que puede efectuarse de manera óptima la traslación del dominio, como inconsistencias de índole técnico predial (cabida y linderos entre otros), situaciones tales como arrendamientos sin contrato escrito, ocupantes o poseedores, y en general, de cualquier circunstancia, afectación o carga que haga imposible su libre disposición.

El saneamiento es la solución a las diversas situaciones que pueden afectar la propiedad de los bienes inmuebles y su correcta administración. Para ello, el ICBF genera mecanismos de diagnóstico, identificación y definición de la situación

*¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!*

	<b>PROCESO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</b>  <b>PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.</b>	P12.SA	20/03/2024
		Versión 4	Página 6 de 7

jurídica, que permitan aplicar los instrumentos jurídicos disponibles para sanear la propiedad.

**6.6 Proceso Divisorio:** Aquél que se adelanta cuando los Bienes Inmuebles están en Común y Proindiviso, es decir, el ICBF solo es propietario de un porcentaje (parte) del Bien. Estos procesos los adelanta la Oficina asesora Jurídica en el nivel nacional y en los grupos jurídicos de las regionales.

**6.7 Bien en Común y Proindiviso:** constituye una forma del derecho real de dominio sobre un bien, a través de la comunidad (común) o propiedad proindiviso (multipropiedad), según la cual, su titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un periodo de tiempo.

**6.8 Deterioro:** De acuerdo con el marco normativo contable para entidades de gobierno expedido por la Contaduría General de la Nación a través de la Resolución 533, el Instructivo 002 de 2015 y el Manual de Políticas Contables del ICBF, el responsable de los bienes inmuebles con su jefe inmediato verificará si existen indicios de deterioro y aplicará lo establecido en el P49.SA Procedimiento deterioro de bienes inmuebles implementado para tal fin por el Grupo de Gestión de Bienes como mínimo una vez al final del periodo contable de cada vigencia.

**6.9 Cálculo del índice de deterioro:** Una vez obtenido los avalúos se realiza el comparativo del valor del avalúo del inmueble con el valor en libros. Si este último es mayor que el valor del avalúo comercial existe deterioro, en caso contrario a pesar de existir un indicio de deterioro este no se materializa.

La diferencia (Deterioro) se registrará en el sistema de información dispuesto por la entidad - SEVEN ERP, como pérdida por deterioro. Es importante tener en cuenta que el registro del deterioro afecta la base para el cálculo de la depreciación (Costo histórico – Valor Residual (20%)) a lo largo de su vida útil restante.

**6.10 Vida útil:** La vida útil de un bien inmueble es el período durante el cual se espera utilizar el activo conforme a lo establecido en el capítulo 2 de la Guía de Gestión de Bienes en el numeral de estimaciones de Bienes Inmuebles.

**6.11 SEVEN ERP:** Aplicativo de información sobre registro de los Bienes Inmuebles del ICBF, según su destinación, uso y estado jurídico (Desocupado, Invasado, Común y Proindiviso, Arrendamiento, Uso Propio).

*¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!*

 <b>BIENESTAR FAMILIAR</b>	<b>PROCESO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</b> <b>PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.</b>	P12.SA	20/03/2024
		Versión 4	Página 7 de 7

**6.12 SMMLV:** Salario mínimo mensual legal vigente.

## 7. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- P15.SA Procedimiento Enajenación de Bienes Inmuebles.
- P16.SA Procedimiento Saneamiento de Bienes Inmuebles.
- G2.SA Guía de Gestión de Bienes.
- Matriz de Requisitos Legales Dirección Administrativa

## 8. RELACIÓN DE FORMATOS

CODIGO	NOMBRE DEL FORMATO
F1.P13.SA	Formato Análisis utilidad Inmuebles
F3.P5.ABS	Formato Estudios Previos
F1.P3.ABS	Formato Ficha de Condiciones Técnicas - FCT
F1.P12.SA	Formato Matriz relación de bienes inmuebles para avalúo

## 9. ANEXOS

N/A

## 10. CONTROL DE CAMBIOS.

Fecha	Versión	Descripción del Cambio
23/12/2016	PR36 MPA1 P5 V 1	Una vez presentado el nuevo Modelo de Operación por Procesos, según Resolución 8080 del 11 de agosto de 2016, se realizan las siguientes modificaciones en lo relacionado con la estructura documental (encabezado, pie de página) y lo establecido en la "Guía de Rotulado de la Información."
07/09/2018	P12.SA v2	Se ajusta las actividades con sus responsables de acuerdo a los lineamientos para el Estudio de cargas de trabajo.
11/02/2019	P12.SA. V3	Se ajustó el nombre del procedimiento dejándolo en: Procedimiento solicitud de avalúo de bienes inmuebles. Se ajustó el objetivo del procedimiento en cuanto a las necesidades de realización de los avalúos comerciales a los bienes inmuebles del ICBF. Se ajustó el alcance del procedimiento. Se ajustaron las políticas de operación y su numeración. Se ajustó la redacción de las actividades. Se ajustaron e incluyeron nuevas definiciones. Se ajustaron los documentos de referencia y se incluyó la normatividad marco que rige el tema de los avalúos.

*¡Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!*