	INSTRUCTIVO DE AVALUOS	CODIGO: 200-30.4-01
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

1. OBJETIVO

Describir las actividades necesarias para la realización de avalúos de bienes, y a su vez asesorar y acompañar a los usuarios que requieren la prestación del servicio.

2. ALCANCE

Comprende desde la solicitud y aceptación de la propuesta hasta la entrega del informe de avalúo.

3. DEFINICIONES

3.1 Avalúo Comercial

Es el realizado por un perito que es contratado por una persona, empresa o banco para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

3.2. Avalúo para efectos contables

Se refiere a la valoración técnica que efectúa el funcionario para efectos contables, puede realizarlo una persona natural y/o jurídica experta, designado por la entidad, que permita acopiar la información y documentación suficiente y pertinente sobre el valor actual de un bien mueble o inmueble.

3.3. Factores para el avalúo de bienes muebles e inmuebles.


Son los elementos a tener en cuenta, para determinar el avalúo de un bien mueble y/o inmueble.

3.3.1. Bienes

Se entiende por bienes todos aquellos elementos materiales e inmateriales, consumibles y devolutivo, muebles e inmuebles, que tienen un valor positivo y por ello estimable económicamente y susceptible de ser adquirido, inventariado, enajenado, gravado, excluyendo el dinero en efectivo.

3.3.1.1 Avalúo de bienes inmuebles

Bienes inmuebles urbanos y/o rurales objeto de avalúo: Serán objeto valuatorio de acuerdo con las normas actualizadas del POT, PBOT, EOT de cada ciudad o municipio como los usos del suelo correspondientes teniendo en cuenta los índices de construcción y ocupación que adoptan en cada ubicación. Los **bienes inmuebles**, son considerados todos aquellos bienes que no pueden moverse del lugar donde están, como tierras, edificios, casas, caminos, construcciones, minas, etc.

	INSTRUCTIVO DE AVALUOS	CODIGO: 200-30.4-01
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

3.3.1.2. Avalúos de bienes muebles

Bienes muebles objeto de avalúos: Serán objeto de actualización mediante avalúos con fines de revelación contable, los bienes muebles registrados y adquiridos cuyo valor en libros, individualmente se encuentre determinado. Los **bienes muebles**, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro. Ej.: muebles y enseres, maquinaria fija, equipos y y maquinaria móvil, etc.

3.4. Avalúos de intangibles

Son aquellos que se caracterizan principalmente por generar a las empresas ganancias sin contar con una forma física determinada. Ej. Marcas, patentes, secretos empresariales, prima comercial, Capital humano de las compañías, la propiedad intelectual, los derechos y los procesos, son claros ejemplos de este tipo de bienes.

3.5. Avalúos de Semovientes y animales

Son todos aquellos animales que posee una persona natural y/o jurídica para el mejoramiento de razas así como los destinados al servicio de las diferentes actividades productoras (pollos, vacas, Caballos, peces).

3.6. Avaluador

Personal contratado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, con personería natural y/o jurídica, que cuenten con la idoneidad y capacidad para realizar avalúos de bienes.


3.7. 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

3.8. 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.

3.9. Método de costo de reposición

	INSTRUCTIVO DE AVALUOS	CODIGO: 200-30.4-01
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

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.

3.10. Método 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 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.

4. RESPONSABLE


- 4.1. El Profesional Avaluador designado para adelantar la elaboración del informe de avalúo
- 4.2. El Coordinador de avalúos o la persona designada por la subgerencia para verificar y revisar dichos informes.
- 4.3. Comité de avalúos conformado por: el Gerente o en su defecto el Subgerente, los diferentes Avaluadores contratados por la Empresa Inmobiliaria y de servicios Logísticos de Cundinamarca, Coordinador, invitados y la secretaria designada.
- 4.4. La subgerencia de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, es responsable de la adecuada aplicación y ejecución del presente documento.

5. CONDICIONES GENERALES

5.1 COMPETENCIA DEL PERSONAL Y CONTROL

Se requiere personal de apoyo administrativo a la subgerencia en todo lo relacionado con el servicio de avalúos, con el fin de desarrollar las actividades relacionadas con su competencia así:

- ✓ Una persona que apoye a la subgerencia en la recepción, registro, control de documentación y archivo.
- ✓ Una persona que Apoye a la subgerencia en la Coordinación en todo lo relacionado con la prestación del servicio de avalúos.
- ✓ una persona que sea especializada en avalúos, para que brinde apoyo profesional a la Subgerencia de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca de conformidad con los parámetros legales vigentes, la revisión de los avalúos realizados por la Entidad, en especial revisar los métodos valuatorio que enmarca la reglamentación definida.
- ✓ Una persona idónea para la firma de la certificación e informe de avalúo.
- ✓ Se requieren Avaluadores debidamente certificados y/o registrados en el Registro Abierto de Avaluadores, con experiencia mínima de dos (02) años en la elaboración de avalúos de bienes

	INSTRUCTIVO DE AVALUOS	CODIGO: 200-30.4-01
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

5.2 REQUISITOS DE ENTREGABLES

El Avaluador se obliga a entregar en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles después de entregada toda la documentación necesaria, el informe de avalúo el cual debe presentarse en el formato establecido por la Empresa Inmobiliaria debidamente empastado en original y copia con sus respectivos documentos soportes y en medio magnético como mínimo un (01) día antes del comité con el fin de que sea revisada y verificada la información por parte del coordinador de avalúos.

En caso de que exista algún inconveniente para la presentación del informe en el tiempo establecido, el Avaluador debe informar a la entidad el motivo por el cual no puede cumplir con los términos.

5.3. VIGENCIA DE UN AVALUO

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año contados desde la fecha de su expedición.

6. DESARROLLO

Para la elaboración de los avalúos se aplica cualquiera de los métodos enunciados a continuación, según corresponda:


- Método de comparación o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos
- Método de costo de reposición
- Método residual

Una vez determinado el método a aplicar se realizan las siguientes etapas:

6.1 RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

El Interesado, radica a la Empresa Inmobiliaria la solicitud de avalúo, vía correo electrónico o formal, dirigida a la Entidad, informando el motivo del avalúo y aportando para el desarrollo del mismo la siguiente documentación establecida por el Decreto 1420/98:

- ✓ Aportar Fotocopia de la Escritura pública, en donde Identifique el inmueble, dirección y descripción de linderos.
- ✓ Fotocopia del régimen de propiedad horizontal, condominios, parcelación cuando es el caso.
- ✓ Fotocopia de la cédula catastral y valor del avalúo catastral información expedida por la Alcaldía del Municipio.
- ✓ Fotocopia del Certificado de libertad y tradición no mayor de un (1) mes.
- ✓ Fotocopia del plano del predio indicando áreas del terreno, construcción y mejoras.
- ✓ Para elaboración de avalúos de servidumbres anexar el diseño el cual debe contener el área.
- ✓ Para avalúos de efecto plusvalía aportar la norma anterior y la norma actual.

	INSTRUCTIVO DE AVALUOS	CODIGO: 200-30.4-01
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

- ✓ Aportar la Certificación y normas de uso del suelo del predio, expedidas por la oficina de planeación respectiva. Para predios de reserva hídrica anexar copia del estudio técnico correspondiente.

Posteriormente, la solicitud es radicada a la subgerencia y recepcionada mediante formato de Seguimiento Correspondencia, con el fin de proceder a la proyección y elaboración de la Propuesta técnico-Económica.

Luego de aprobada la propuesta, se hace entrega de la documentación al Avaluador designado para definir el número de avalúo, mediante formato de consecutivo de avalúos


6.2 ACTIVIDAD DE CAMPO.

Mediante visita a cada predio asignado se realizará el estudio, investigación y análisis del sector para determinar el avalúo; las principales labores a realizar en campo son las siguientes:

1. Se revisar y estudia los planos y documentos que proporcione el usuario de acuerdo con los requerimientos de la Empresa Inmobiliaria y del Decreto 1420 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
2. visita al predio y al sector.
3. Investigación de ofertas en el sector.
4. Características físicas del sector.
5. Estado, condiciones físicas y destinación del inmueble.
6. Tipo de construcción y su concordancia con la norma con la norma urbanística del inmueble.
7. Estado de las Vías
8. Pendiente topográfica
9. Infraestructura de servicios públicos (redes de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, gas natural).

6.3 ACTIVIDAD DE INVESTIGACION: Mediante un proceso investigativo se consultará con las entidades competentes los documentos que permitirán el desarrollo del objeto del contrato y las labores a realizar son:

1. Verificación de la norma urbanística que regula el desarrollo del inmueble que proporcione La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
2. Se verificará la clasificación del suelo a que corresponde el inmueble objeto de avalúo.
3. Se determinará, presentará e incluirá del avalúo aquellos factores que influyan de manera directa en el valor del inmueble. (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.).
4. Se verificaran los documentos suministrados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca en cuanto a la propiedad de los inmuebles.

	INSTRUCTIVO DE AVALUOS	CODIGO: 200-30.4-01
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

6.4. INFORME DE AVALUO

Por cada solicitud de avalúo, se entrega un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y de acuerdo al formato predeterminado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.

- ✓ El informe deberá presentarse como mínimo un (01) día antes del comité con el fin de que sea revisad y verificada la información por parte del coordinador de avalúo, el cual se registrará en formato de asignación de avalúos y entrega de información a los Avaluadores.
- ✓ El Avaluador debe Asistir y sustentar el informe de avalúo mediante comité, el cual será programado institucionalmente para cada jueves de cada semana y se aprobará mediante acta de comité y aprobación de avalúos.
- ✓ En caso de cualquier información al informe de avalúo, este deberá someterse nuevamente por comité.

Para llevar a cabo el avalúo se consideran situaciones como el grado y tipo de mantenimiento, el estado de conservación, las cualidades de funcionamiento y operación, la obsolescencia, el mayor y mejor uso, el mercado y las posibilidades de comercialización, el medio ambiente, la edad del inmueble y su depreciación, además de aspectos técnicos específicos. Se realiza visita de inspección y reconocimiento de los predios a avaluar, con autorización del Solicitante.


- ✓ El avalúo debe contener la Información básica, Información Catastral, Información Jurídica, Características del sector, Características del Inmueble, Normatividad del sector, Método del avalúo, Estudio del Mercadeo, Depreciación de construcciones, Resultado del avalúo, Fuentes consultadas, Certificación del avalúo, Registro fotográfico en medio magnético.

En la realización de los avalúos y estimación de los valores de referencia se utilizan los métodos valuatorios que enmarca la reglamentación definida en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 620 de 2008 IGAC.

- Método de comparación directa o de mercadeo
- Método de capitalización de renta o ingresos
- Método de costo de reposición
- Método residual.

6.5. REVISION DE AVALUO

Si es el caso, después de la entrega del avalúo, el solicitante podrá impugnarlo ante la entidad mediante un oficio, fundamentando las consideraciones técnicas, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

	INSTRUCTIVO DE AVALUOS	CODIGO: 200-30.4-01
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

7. REGISTROS

Formato Seguimiento Correspondencia

Formato Asignación y Entrega de Documentación de Avalúos

Acta de Comité y Aprobación de Avalúos

8. ANTECEDENTES Y REFERENCIAS

- ✓ **Constitución Política de Colombia.**
- ✓ **Resolución 679 del 19 de Marzo de 1996**, por el cual se crea la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa, actualmente Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca mediante **Decreto Ordenanzal No.253 del 09** de Septiembre de 2016.
- ✓ **Decreto 225 de 2015** “*Por el cual se establece la Organización interna de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa y las funciones de sus dependencias*”.
- ✓ **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013** “*por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones*”
- ✓ **Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013
- ✓ **Ley 9 de 1989** por el cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- ✓ **Decreto 1420 del 24 de Julio 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.
- ✓ **Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

9. REVISIÓN Y APROBACIÓN

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
NOMBRE: CAROLINA ARIZA CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: ANDERSON MELO CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: EDILBERTO SALAZAR CARGO: SUBGERENTE FECHA: 27/10/2017

10. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	DESCRIPCION DE CAMBIO	VERSION
27/09/2017	Versión Inicial sin Cambios	01