

	PROCEDIMIENTO: ANÁLISIS AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES PROCESO: DISCIPLINARIO	Versión	2
		Fecha	31/07/2022
		Código	DI-P-02

1. OBJETIVO

Verificar que el avalúo comercial de un inmueble cumpla con el marco normativo requerido, a través de un análisis que permita inferir si las metodologías utilizadas y la forma como se calculó el valor de un bien inmueble (instrumento del avalúo comercial), son razonables y coherentes con la dinámica y el mercado inmobiliario, como referente para determinar el valor pagado por una entidad pública en la compra o enajenación de un inmueble.

2. ALCANCE

El procedimiento inicia con la asignación de los funcionarios que deben atender la solicitud de apoyo y/o de asesoría técnica, asignación que se hace mediante auto de asignación firmado por el Director Nacional de Investigaciones Especiales – DNIE, la cual tiene como enfoque analizar el informe final del avalúo comercial que sirvió como base o referente para establecer el valor final de un negocio de compraventa de un inmueble, a través del análisis de las metodologías aplicadas y los supuestos que sirvieron como insumo para la aplicación de las fórmulas y el cálculo del valor final del avalúo y termina con la entrega del informe técnico-científico.

3. DEFINICIONES Y SIGLAS

SUELO URBANO: Según el artículo 31 de la ley 388 de 1997, constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

SUELO RURAL: Según el artículo 33 de la ley 388 de 1997, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Según el artículo 32 de la ley 388 de 1997, está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

SUELO DE PROTECCIÓN: Según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

AVALÚO CORPORATIVO: Según la ley 1673 de 2013, es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

AVALUADOR: Según la ley 1673 de 2013, es la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Evaluadores.

	PROCEDIMIENTO: ANÁLISIS AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES PROCESO: DISCIPLINARIO	Versión	2
		Fecha	31/07/2022
		Código	DI-P-02

VALUACIÓN: Según la ley 1673 de 2013 es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

4. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- Ley 9 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Artículo 37. Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 74 y siguientes.
- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª 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 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Decreto 556 de 2014, tiene por objeto reglamentar la Ley 1673 de 2013.
- Ley del avaluador 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 422 de 2000. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.
- Resolución 1044 de 2014 IGAC. Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la resolución 898 de 2014 IGAC que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013.
- Ley 1564 de 2012, por medio de la cual se expide el código general del proceso y se dictan otras disposiciones.
- Resolución 64191 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio, por la cual se deroga el contenido del título IX de la circular única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de avaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del avaluador.
- Resolución 80935 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio, por la cual se modifica la resolución 64191 del 2015, en particular el contenido en el anexo 6 – requerimientos del sistema del registro abierto de avaluadores, RAA.
- Resolución 898 de 2014, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013.
- Ley 734 de 2002, código disciplinario único.
- Ley 600 de 2000, Por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal.
- Ley 1474 de 2011, Estatuto anticorrupción.
- Manual único de policía judicial y cadena de custodia.
- Decreto 262 de 2000, Artículo 10. Por el cual se modifica la estructura de la Procuraduría General de la Nación.
- Resolución 291 del 21 de julio de 2018. Por la cual se crea el grupo de informática forense de la DNIE.
- Otra normatividad vigente aplicable.

	PROCEDIMIENTO: ANÁLISIS AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES PROCESO: DISCIPLINARIO	Versión	2
		Fecha	31/07/2022
		Código	DI-P-02

5. CONDICIONES GENERALES

- Este procedimiento no se pronuncia respecto de la confiabilidad de las fuentes en que se soportan los avalúos objeto de análisis, en cuanto que, en algunos casos estas puedan tener el carácter de reservadas y/o dichas ofertas puedan haber expirado; tampoco incluye la verificación directa y material de la existencia de las mejoras, toda vez que para este efecto se requeriría visita a los predios y estos pudieron ser ya intervenidos.
- Para llevar a cabo la asignación se otorga generalmente treinta (30) días hábiles, dentro de los cuales se debe realizar el apoyo técnico científico o de asesoría especializada. En el evento que el tiempo no sea suficiente, debido a que no se han obtenido o no se han practicado en su totalidad las pruebas, o no se ha recabado el material necesario para el estudio o análisis, se solicitará ampliación de términos.
- Dar aplicación a la versión vigente de los protocolos, guías, reglamentos y manuales que sobre la materia el estado de la ciencia aporte y que la arquitectura establezca.

Anexos:

- Documentación con la que se realizó la solicitud y radicación en legal y debida forma.
- Acta de observaciones y correcciones, y comunicaciones y radicados expedidos entre el solicitante y autoridad.
- El expediente completo.

6. PROCEDIMIENTO

N.	ACTIVIDAD/DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE / DEPENDENCIA	SALIDAS	PUNTO DE CONTROL
1	<p>Estudiar el expediente.</p> <p>Revisar la documentación del expediente, que exista documentación y soportes técnicos dependiendo la solicitud puntual, entre otros:</p> <p>-Informe de avalúo comercial. Información complementaria al avalúo comercial, que puede no contenerse en el informe pericial, en cuyo caso debe forma parte de los anexos, corresponde a:</p> <p>-Norma de Uso del Suelo (reglamentación urbanística) del predio objeto de estudio vigente al momento de la ejecución del avalúo y a la fecha de compra. -Certificado de Libertad y tradición de cada uno de los inmuebles objeto de estudio. -Escritura pública del predio o predios objeto de estudio. Si el inmueble</p>	Servidor(es) designado(s).	<p>Auto de Asignación y delegación de funciones de policía judicial. Expediente.</p> <p>DI-F-16 Formato Lista Chequeo Análisis Avalúo Comercial Inmuebles</p> <p>Documentos de trabajo</p>	

	PROCEDIMIENTO: ANÁLISIS AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES PROCESO: DISCIPLINARIO	Versión	2
		Fecha	31/07/2022
		Código	DI-P-02

N.	ACTIVIDAD/DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE / DEPENDENCIA	SALIDAS	PUNTO DE CONTROL
	<p>corresponde a Régimen de Propiedad Horizontal o Condominio incluir el Reglamento de Propiedad Horizontal.</p> <p>-Copia de plano del predio o predios con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.</p> <p>-Copia de plano de localización general de ofertas o transacciones utilizadas en el análisis del avalúo Comercial. El cual debe contener convenciones y permitir la identificación de los inmuebles analizados.</p> <p>-Fuentes de cada uno de los valores de referencia o unitarios.</p> <p>Cálculos utilizados en la determinación del valor, incluye análisis de valores, cálculos estadísticos, cálculos aritméticos de cantidades.</p> <p>-Inventarios de cantidades de que se compone el bien o derecho valorado que se utilizaron para realizar los cálculos.</p> <p>-Fotografías que permitan identificar las características del bien objeto de estudio.</p> <p>-Identificación de la persona o personas que realizan el avalúo y constancias de idoneidad correspondientes.</p> <p>Determinar que documentación adicional se requiere para dar respuesta al cuestionario del auto de asignación.</p> <p>Es de aclarar que cada investigación implica situaciones únicas, que requieren de información particular, la cual debe ser solicitada en caso de que el expediente no la contenga.</p>			
2	<p>¿Se requiere orden jurisdiccional?</p> <p>No, continuar con la actividad 4 Si, continuar con la actividad 3.</p> <p>Esta pregunta se deberá realizar el funcionario durante todo el transcurso de la actuación</p>	Servidor(es) designado(s)		X

	PROCEDIMIENTO: ANÁLISIS AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES PROCESO: DISCIPLINARIO	Versión	2
		Fecha	31/07/2022
		Código	DI-P-02

N.	ACTIVIDAD/DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE / DEPENDENCIA	SALIDAS	PUNTO DE CONTROL
3	Solicitar orden jurisdiccional La orden jurisdiccional debe ser solicitada cuando la información requerida pueda vulnerar algún derecho fundamental. El auto contiene cuales son los motivos que tiene la procuraduría (test de necesidad, razonabilidad y proporcionalidad).	Asesor de la dirección	Orden Jurisdiccional	
4	¿Se requiere información adicional mediante oficio o visita? No, continuar en la actividad 8 Sí; continuar en la actividad 5	Servidor(es) designado(s)		X
5	¿Se requiere notificar y/o comunicar a la defensa o a las partes la práctica de pruebas? No, continua en la actividad 7 Si, continua en la actividad 6	Servidor(es) designado(s)		X
6	Notificar y/o comunicar a la defensa o a las partes la práctica de pruebas Se notifica y/o comunica a los implicados o a la defensa la información con relación a la práctica de pruebas que se va a realizar mediante solicitud de información o visita.	Servidor(es) designado(s)	Oficio de notificación y /o comunicación	
7	Realizar la visita o solicitud de información Definir si la información que se requiere allegar al expediente puede ser solicitada mediante oficio, o si es necesario realizar visita especial para practicar las pruebas pertinentes y/o recaudar la documentación faltante. En caso de requerirse visita, se debe relacionar lo evidenciado en el formato de acta de visita, haciendo claridad en los diferentes campos en los cuales se requiere indagar.	Servidor(es) designado(s)	Oficio de solicitud de información DI-F-01 Formato Acta Visita Registro fotográfico de la visita Material probatorio de acuerdo con el Manual único de policía judicial	
8	Analizar y validar la información Se analiza la información y evidencias recopiladas también se validan los procedimientos aplicados. Se valida el expediente de acuerdo con	Servidor(es) designado(s)	Formatos y documentos de análisis de información	

	PROCEDIMIENTO: ANÁLISIS AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES PROCESO: DISCIPLINARIO	Versión	2
		Fecha	31/07/2022
		Código	DI-P-02

N.	ACTIVIDAD/DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE / DEPENDENCIA	SALIDAS	PUNTO DE CONTROL
	<p>la solicitud realizada por el operador jurídica y el tipo de proceso (Disciplinario, preventivo, conciliación o intervención), y realiza algunas de las siguientes actividades técnicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se Identifica y analiza el marco jurídico en el cual se enmarca el avalúo objeto de estudio. -Identificar la normatividad vigente de acuerdo al marco jurídico del avalúo. -Se identifica la entidad que realizó el avalúo comercial del inmueble. -Se analiza desde el punto de vista técnico los avalúos existentes en el expediente (Decreto 422 de 2000 o vigente). -Se revisa la metodología usada para determinar el avalúo comercial y revisión de los cálculos realizados. De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 IGAC o la que la reemplace y esté vigente al momento de la ejecución del avalúo. -Se verifica la idoneidad del evaluador Decreto 422 de 2000, Ley 1673 de 2013 y Decreto 1074 de 2015 o las que le modifiquen y se encuentre el vigentes al momento de la ejecución del avalúo. -Se verifica el procedimiento utilizado, las técnicas valuatorias (método de avalúo), las cifras, las operaciones aritméticas, y las estadísticas que fueron utilizadas para determinar dicho valor comercial de los predios. <p>Se valida el cumplimiento de la Resolución 620 de 2008, del IGAC.</p>			
9	<p>Elaborar el informe</p> <p>Elaborar informe consolidado dando respuesta a cada una de las preguntas del cuestionario presentadas en el auto de asignación.</p>	<p>Servidor(es) designado(s)</p>	<p>DI-F-02 Formato Informe Técnico Científico</p>	
10	<p>Entregar informe de apoyo y/o asesoría técnica.</p> <p>Remitir el informe al asesor de despacho de la dirección para revisión.</p>	<p>Servidor(es) designado(s)</p> <p>Asesor de despacho de la dirección</p>	<p>DI-F-02 Formato Informe Técnico Científico</p>	

	PROCEDIMIENTO: ANÁLISIS AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES PROCESO: DISCIPLINARIO	Versión	2
		Fecha	31/07/2022
		Código	DI-P-02

N.	ACTIVIDAD/DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE / DEPENDENCIA	SALIDAS	PUNTO DE CONTROL
11	¿Existen observaciones al informe de apoyo y/o asesoría técnica? No, continuar con la actividad 13 Si, continuar con la actividad 12	Servidor(es) designado(s)	DI-F-02 Formato Informe Técnico Científico	X
12	Realizar correcciones y ajustes al informe de apoyo y/o asesoría técnica De acuerdo con las observaciones realizadas por el asesor del despacho de la dirección, se deben hacer los ajustes y correcciones requeridos.	Servidor(es) designado(s)	DI-F-02 Formato Informe Técnico Científico	
13	Entregar informe final de apoyo y/o asesoría técnica. Se entrega el informe con el visto bueno del asesor a la Secretaría de la Dirección y se descarga en el Sistema de Información Misional – SIM por parte del Servidor(es) designado(s), cargando a la vez el informe en PDF. La Secretaría de la Dirección remite al operador disciplinario correspondiente,	Servidor(es) designado(s) Secretaria técnica de la dirección	DI-F-02 Formato Informe Técnico Científico Registro en el Sistema de Información Misional - SIM	

7. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	VERSIÓN DEL DOCUMENTO QUE MODIFICA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO
7/12/2018	1	Versión ISO 9001:2015
31/07/2022	2	Teniendo en cuenta lo dispuesto en el memorando 005 del 22 de julio de 2022, referente a la “Implementación y mantenimiento del Sistema de Gestión de Calidad – SGC”, se actualiza este documento conforme a los lineamientos establecidos para la gestión de la información documentada; por lo anterior, se aplica la nueva plantilla y su codificación toda vez que este documento se encontraba identificado con el código PRO-DI-TC-002.