

	PROCESO GESTIÓN DE BIENES	Código: FGN- AP04-P-12
	PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA USO DE INMUEBLES	Versión: 03 Página: 1 de 8

1. OBJETIVO

Establecer las actividades enfocadas a emitir concepto de viabilidad técnica para uso de los inmuebles en cualquier modalidad de tenencia para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación a nivel nacional de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Entidad.

2. ALCANCE

Inicia con la recepción de la solicitud mediante oficio o correo institucional por parte de los Delegados, Directores o Subdirectores Regionales de Apoyo, donde presenta la necesidad y las propuestas con las alternativas de inmuebles y finaliza con el envío del informe de viabilidad técnica del inmueble al solicitante o la renovación. Aplica a nivel nacional.

3. DEFINICIONES Y SIGLAS

DCAS: Departamento de Construcciones y Administración de Sedes.

DE: Dirección Ejecutiva.

DS: Dirección Seccional

FGN: Fiscalía General de la Nación.

Levantamiento Arquitectónico: Proceso por el cual se mide un inmueble o un conjunto urbano para representarlos gráficamente, a escala, en un dibujo detallado y preciso.

POT: Plan de Ordenamiento Territorial.

Registro Fotográfico: Corresponde a las características y condiciones físicas del inmueble propuesto.

SRA: Subdirección Regional de Apoyo.

Tipo de tenencia: Modalidad bajo la cual se tiene previsto usar, ocupar o adquirir un inmueble (Compra, arriendo, comodato, donación o convenio).

Uso del Suelo: Clasificación de uso al suelo, de acuerdo con el POT vigente en cada municipio.

	PROCESO GESTIÓN DE BIENES	Código: FGN- AP04-P-12
	PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA USO DE INMUEBLES	Versión: 03 Página: 2 de 8

Viabilidad Técnica: Concepto resultante de la evaluación y análisis de un bien inmueble para establecer si es adecuado para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación desde el punto de vista técnico.

4. MARCO LEGAL / DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- Ley 80 de 1993. Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, reglamentada parcialmente por el Decreto 2251 de 1993, el Decreto 2326 de 1995 y el Decreto 3629 de 2004.
- Ley 1150 de 2007 por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
- 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, reglamentada parcialmente por el DECRETO 633 de 1995, DECRETO 839 de 1989, DECRETO 2400 de 1989.
- Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. La ley 388 de 1997 se encuentra reglamentada por los Decretos: 1077 de 2015 y el Decreto 1337 de 2002, 507 de 1999 y 1337 de 2002 (compilado, por el cual se reglamenta la Ley 388 de 1997 y el Decreto-ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo); 975 y 1788 de 2004 (compilado, reglamenta parcialmente disposiciones de la ley 388 de 1997); 3600 de 2007 (compilado, reglamenta las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones); 4065 de 2008 (compilado, por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles; 2190 de 2009 (compilado por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas); Decreto 1160 de 2010 (compilado por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural y se deroga el Decreto 973 de 2005)

	PROCESO GESTIÓN DE BIENES	Código: FGN- AP04-P-12
	PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA USO DE INMUEBLES	Versión: 03 Página: 3 de 8

- Ley 397 de 1997, por la cual se desarrollan los Artículos 70, 71 y 72 y demás Artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias. Reglamentada parcialmente por los Decretos Nacionales 833 de 2002, 763, 2941 de 2009, 1100 de 2014.

NOTA: La reglamentación del Decreto 833 de 2002, se refiere al Patrimonio Arqueológico; la del Decreto 763 de 2009, en lo referente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material y al Régimen Especial de Protección de los Bienes de interés Cultural. Por su parte el Decreto 2941 de 2009, reglamenta lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza inmaterial, el Decreto 1100 de 2014 por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 en lo relativo al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza documental archivística y la Ley 594 de 2000 y se dictan otras disposiciones.

- Ley 810 de 2003. Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores.
- Decreto 926 de 2010. Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10.
- Decreto 1510 de 2013. Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Decreto 1082 de 2015. Por medio de la cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.
- Ley 361 de 1997 por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1538 de 2005, Adicionada por la Ley 1287 de 2009 Por la cual se establecen mecanismos de integración social de la personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 segunda actualización. Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, (por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismorresistentes NSR-10)
- Manual de contratación de la FGN

	PROCESO GESTIÓN DE BIENES	Código: FGN- AP04-P-12
	PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA USO DE INMUEBLES	Versión: 03 Página: 4 de 8

5. DESARROLLO

No.	ACTIVIDAD Y DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE	REGISTRO
1	Elaborar y presentar solicitud de necesidad. Elaborar y presentar al DCAS solicitud por escrito para tomar un inmueble en cualquier modalidad de tenencia, anexando los documentos previos a la visita relacionados en los Aspectos Generales del presente documento.	Delegado, Director o SRA	Oficio - correo electrónico
2	Recibir y asignar solicitud. Recibir del Delegado, Director o Subdirector Regional de Apoyo, solicitud por escrito donde se presenta la necesidad y las propuestas de alternativas de inmuebles y asignar al servidor responsable en el DCAS.	Jefe DCAS	Oficio - correo electrónico
3	Revisar documentación. Revisar la documentación presentada para realizar la visita de verificación de los inmuebles. Si cumple pasa a la actividad 4, si no se debe solicitar complementación de la documentación. Si es solicitud de renovación pasar a la actividad No. 6.	Servidor del DCAS	Oficio - correo electrónico
4	Realizar visita de verificación. Realizar visita a los inmuebles propuestos con el fin de llevar a cabo la inspección y verificación de las condiciones técnicas del inmueble.	Servidor del DCAS	Informe de comisión
5	Solicitar documentación complementaria. Posterior a la visita de verificación el DCAS requiere al solicitante la documentación complementaria indicada en los Aspectos generales del presente documento.	Servidor del DCAS	Orfeo y/o Correo electrónico
6	Elaborar informe de viabilidad o renovación Elaborar informe de viabilidad técnica o renovación con base en la documentación revisada y la visita realizada. Nota: la renovación aplica cuando existe un informe de viabilidad previo, ver aspectos generales.	Servidor del DCAS	Informe Viabilidad Técnica para uso de inmuebles o Renovación

	PROCESO GESTIÓN DE BIENES	Código: FGN- AP04-P-12
	PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA USO DE INMUEBLES	Versión: 03 Página: 5 de 8

7	Enviar informe de viabilidad o renovación al solicitante. Enviar informe de viabilidad técnica o renovación del inmueble al solicitante, con copia a la DE. Si es viable finaliza, de lo contrario vuelve a la actividad No. 1	Servidor del DCAS Jefe DCAS	Orfeo y/o Correo electrónico
----------	---	--------------------------------	---------------------------------

6. PUNTOS DE CONTROL

No. DE LA ACTIVIDAD	¿QUÉ EVENTO CONTROLA?	RESPONSABLE	REGISTRO
3. Revisar documentación.	Incumplir requerimientos y aspectos técnicos y normativos.	Servidor del DCAS	Oficio/Correo electrónico/ Informe de viabilidad
4. Realizar visita a los inmuebles.	Incumplir aspectos técnicos y normativos, de acuerdo con la verificación en sitio, en aspectos como las condiciones constructivas, el entorno, afectaciones, ubicación y accesibilidad del inmueble.	Servidor del DCAS	Informe de comisión

7. ASPECTOS GENERALES

- a. El informe de viabilidad técnica es un documento que se expide para los inmuebles que van a ser usados por primera vez para el funcionamiento de la FGN y puede ser renovada, siempre y cuando no se hayan realizado modificaciones de uso y condiciones generales.
- b. Para realizar la renovación de la viabilidad existente debe contar con Concepto de seguridad a instalaciones emitido por el Departamento de Seguridad y aprobado por la Dirección de Protección y Asistencia de la FGN y Concepto técnico ARL. (Informe técnico inspección de seguridad anticipada), donde se evidencie que son considerados aptos para el funcionamiento de la Entidad.
- c. La solicitud debe ser justificada y obedecer a una necesidad de mejora (unificación, condiciones físicas, arquitectónicas, ambientales y de localización, entre otras), modificación de la planta de personal, creación de dependencias o por razones externas de fuerza mayor.

	PROCESO GESTIÓN DE BIENES	Código: FGN- AP04-P-12
	PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA USO DE INMUEBLES	Versión: 03 Página: 6 de 8

d. Las solicitudes deben tener la siguiente documentación soporte:

Previamente a la visita del DCAS

- Solicitud por escrito, donde se presente la necesidad justificada, propuestas de alternativas de inmuebles para adquirir en cualquier modalidad de tenencia.
 - Destinación del inmueble.
 - Dependencias a ubicar.
 - Planta de personal indicando cargos y funciones (en el caso de que exista ampliación de la planta de personal, debe ser soportado con la resolución).
- Concepto de uso del suelo emitido por la entidad competente, en el que se indique específicamente que de acuerdo con el POT es permitido el funcionamiento de la FGN.
- Concepto emitido por la entidad competente, en el que se indique que el predio en mención no presenta amenazas por inundación o remoción de tierras, que no ha sido objeto de rellenos y en general que no presenta condiciones que afecten la estabilidad del terreno o su capacidad portante.
- Concepto emitido por la entidad competente, en donde se indique que el predio no se encuentra en zona de reserva vial (si aplica).
- Ubicación.
- Planos y fotografías del inmueble.
- Concepto de seguridad a instalaciones emitido por el Departamento de Seguridad y aprobado por la Dirección de Protección y Asistencia de la FGN.

Posterior a la visita del DCAS

- Concepto técnico ARL. Informe técnico inspección de seguridad anticipada
- Avalúo Comercial/Sondeo de mercado.

Adicionalmente, según el tipo de tenencia deben incluirse los siguientes documentos:

Para toma de inmuebles en arrendamiento:

Posterior a la visita del DCAS

- Oferta de arrendamiento, la cual debe incluir:
 - Condiciones de la oferta.
 - Área del inmueble ofrecida en arrendamiento.
 - Valor del Canon de arrendamiento (incluidas las adecuaciones).

	PROCESO GESTIÓN DE BIENES	Código: FGN- AP04-P-12
	PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA USO DE INMUEBLES	Versión: 03 Página: 7 de 8

- Compromiso por parte del arrendador para realizar las adecuaciones requeridas por la FGN para su funcionamiento.
- Estudio de Mercado en el cual se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad requiere el inmueble. Debe ser elaborado por el solicitante de acuerdo con los parámetros establecidos en el Manual de Contratación de la FGN.

Para toma de inmuebles en comodato, convenio o donación:

Previamente a la visita del DCAS

- Ofrecimiento formal del inmueble, el cual debe incluir:
 - Condiciones de la oferta.
 - Área del inmueble ofrecida en comodato o donación.
- e. La documentación debe ser presentada completa para dar trámite.
- f. El concepto de viabilidad técnica del inmueble solicitado sólo puede ser emitido por el servidor responsable que realizó la visita y avalado por el Jefe del DCAS.

8. REVISIÓN Y APROBACIÓN

Revisó: Jefe Departamento de Construcciones y Administración de Sedes (E).

Aprobó: Líder del Proceso Gestión de Bienes. Edgar Alexander Pedreros Bermúdez, Subdirector Nacional de Bienes.

9. ANEXOS

ANEXO 1. FLUJOGRAMA

