



**CAJA PROMOTORA
DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**
EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO

RESOLUCIÓN NÚMERO **048** DE **04 FEB. 2010**

"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS - BANGEST -, LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"

El Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía en uso de sus facultades legales y, en especial las conferidas por el numeral 13 del artículo 10 del Decreto Ley 353 de 1994, modificado por el artículo 7 de la Ley 973 de 2005,

CONSIDERANDO

Que la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden Nacional, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional y vigilada por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, y tiene como objeto facilitar a sus afiliados la adquisición de vivienda propia, mediante la realización o promoción de todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las de intermediación, la captación y administración del ahorro de sus afiliados y el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, financieras y crediticias que sean indispensables para el mismo efecto.

Que el numeral 12 del artículo 3 de la Ley 973 de 2005, por el cual se modificó el artículo 3 del Decreto Ley 353 de 1994, establece como una de las funciones de la Entidad, "*Propiciar a solicitud de los afiliados, la ejecución de programas de vivienda, asesorar su vinculación a éstos y velar por el cumplimiento de las condiciones técnicas y financieras pactadas*".

Que el artículo 70 de Ley 9 de 1989 y siguientes, modificados por el artículo 118 de la Ley 388 de 1997, permite la creación de "*Bancos de Tierras*" como una estrategia pública que busca generar suelo para la construcción de vivienda para estratos bajos, a través de la compra de grandes extensiones de tierra con el propósito de controlar los precios del suelo mediante la habilitación urbanística (*vías, servicios públicos, espacios público, entre otros*), para efectos de su posterior urbanización y consecuente valorización.

Que la función principal del "*Banco de Tierras*", es realizar las operaciones inmobiliarias que sean necesarias para generar suelo disponible para los proyectos relacionados con la vivienda de interés social, su infraestructura y equipamientos; así mismo, en el marco de la política de vivienda, se constituye en un mecanismo facilitador y de apoyo para la oferta, y como tal, depende para su operación de la demanda continua por sus terrenos, que a su vez se origina en la demanda de vivienda social; de igual forma, es también concebido como una forma de generar nuevos predios urbanos, como aporte al ordenamiento territorial e instrumento para quitarle espacio a los urbanizadores ilegales, cuya actividad afecta la calidad de vida y amenaza la propia viabilidad económica del país.

Que los "*Bancos de Tierras*" tienen como propósito central, aumentar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra mediante la restauración y modernización del sistema de registro legal de los derechos de propiedad, entendiendo que la seguridad jurídica de la tierra es un componente fundamental en el proceso social y productivo de los sectores rurales y urbanos.

Que uno de los principales objetivos que se persigue con estos "*Bancos de Tierras*", es crear un mercado fluido de tierra donde la propiedad puede venderse legalmente, partiendo de la premisa consistente en que la seguridad jurídica en la tenencia, aumenta el valor de la tierra, e incentiva la inversión nacional y extranjera, abriendo posibilidades de acceso al crédito a nivel de la banca de fomento y comercial.

"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST – LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"

Que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 4065 de 2008, se entiende por *Actuación de Urbanización* el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Que mediante la Ley 1151 de 2007, por medio de la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, en su artículo 79 faculta al Gobierno Nacional para definir, formular, adoptar, ejecutar y financiar, los macroproyectos de interés social nacional y señalar las condiciones para su participación y desarrollo, con el fin de promover la disponibilidad de suelo para la ejecución de programas, proyecto u obras de utilidad pública o de interés social.

Que al tenor de lo estipulado en el artículo 1 del Decreto 4260 de 2007, los *Macroproyectos de Interés Social Nacional* son el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial de determinados municipios, distritos, áreas metropolitanas o regiones del país, y que por tanto se refieren a la ejecución de operaciones urbanísticas integrales de gestión y provisión de suelo para vivienda, con especial énfasis en vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Que para efectos de poder estructurar de manera efectiva un *Macroproyecto de Vivienda de Interés Social*, se requiere inicialmente realizar toda una estrategia de consecución de terrenos y gestión de suelos, previos análisis jurídicos, técnicos y financieros, con el propósito de poder generar valor agregado a nuestros afiliados.

Que la Resolución 378 de 2009 expedida por el Gerente General, al respecto del *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* –de CAPROVIMPO, dispone,

- *Artículo 21. Diseño, Desarrollo o Participación en Macroproyectos como Propósito Estratégico. Con el fin de cumplir debidamente con el objeto social establecido a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, ésta podrá diseñar, desarrollar o participar en la ejecución de Macroproyectos de interés social, como un propósito estratégico, previa definición soportada técnicamente.*

En este sentido, la Caja podrá definir, formular, adoptar y ejecutar los planes tendientes a la organización de proyectos inmobiliarios al estilo ciudadela, propendiendo por la construcción de obras urbanísticas integrales, como entorno y agregado para el ofrecimiento de vivienda social, con garantía de servicios sociales múltiples y suficientes, tales como; educación, salud, recreación, movilidad, servicios domiciliarios, en una evolución conjunta y armónica con el ecosistema y la sostenibilidad de tal entorno.

Para lo anterior, la Caja, podrá asociarse estratégicamente, contratar o participar y confluir, con otras entidades públicas y/o privadas (Entidades estatales y territoriales, Desarrolladores, Constructores, Operadores, Estructuradores y Gestores), aunando los esfuerzos necesarios para tal logro y cumplimiento de tal propósito.

- *Artículo 22. Condiciones para Participar en Macroproyectos como Estrategia de Creación de Valor. La participación de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en cualquier Macroproyecto definido, deberá hacerse previo estudio de factibilidad técnica y financiera. En este sentido, podrá adoptar decisiones que conformen las condiciones previas para el desarrollo de tales procesos, y con tal finalidad realizará inversiones en suelo urbanizado o no, con el fin de que tales activos se sometan a procedimientos de valorización patrimonial, se vinculen a Planes de Ordenamiento Territorial y/o Parciales, y si es del caso, a Planes de renovación urbana. Para ello, deberán adoptarse las acciones necesarias para realizar las gestiones adecuadas para tal fin.*

La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, constituirá un "Banco de Gestión de Tierras y Suelos", contentivo de la información técnica, contable, administrativa, presupuestal, fiscal, catastral y financiera relacionada con el asunto.

En todo caso, los mayores valores económicos de tales activos, obtenidos por las medidas y acciones de la Caja y de otras entidades gubernamentales, deberán beneficiar de manera directa a

"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST – LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"

los afiliados participantes, tanto en el precio de las viviendas, como, en los servicios, entorno saludable garantizado y soluciones requeridas para la movilidad, los cuales podrán ser calculados de acuerdo con estándares técnicos de medición.

Que es obligación del Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, implementar nuevas estrategias de gestión que permitan desarrollar el objeto social de la Entidad y alcanzar los objetivos estratégicos de la empresa, ejerciendo la protección sobre los aportes de los afiliados, garantizando la excelente administración del portafolio de inversión de la Entidad, generando en consecuencia, valores agregados que redunden en el acceso y obtención de mejores precios en las viviendas adquiridas por los afiliados.

Que para desarrollar, estructurar y adecuar las normas que se establecen en la presente reglamentación, es necesario establecer las condiciones y requerimientos mínimos para la ejecución y puesta en marcha de los proyectos respectivos.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. -CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS. - Constitúyase el *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* – de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, el cual tendrá por objeto la generación de suelos para la construcción de vivienda, infraestructura y equipamientos para sus afiliados, a través de la adquisición de extensiones de tierra en zonas de expansión, suburbanas o urbanas, sometidas o no a planes urbanísticos parciales, de renovación o expansión, con el propósito de controlar los precios del suelo y la habilitación urbanística, para efectos de su posterior urbanización o desarrollo de mayor valor patrimonial, generando plusvalía y valores agregados, los cuales beneficiarán directamente a los afiliados de la Entidad, a través de diferentes estrategias y operaciones en el mercado inmobiliario.

El *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* –, será un sistema de información contentivo de todos los datos e informaciones relacionadas con los activos que alimenten dicho sistema y registrará todas las operaciones a que se sometan tales bienes, afectando a los diferentes niveles y áreas de la organización, en especial, las de Operaciones, Administrativa, Presupuestal y Contable.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ESTRATEGIA DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS. - La Gestión de Tierras y Suelos está encaminada a la generación de valor, con incidencia patrimonial sobre los activos, a partir de la implementación y viabilidad de instrumentos de intervención de tipo urbanístico, jurídico y financiero, realizados por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

Para la estructuración, desarrollo y ejecución de la Gestión de Tierras y Suelos de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, la Entidad utilizará los diferentes instrumentos que el mercado inmobiliario y la normatividad existente destinan para tal fin.

La estrategia que se diseñe para la ejecución de lo establecido en la presente Resolución, se caracterizará por el largo plazo, su integralidad e integración con las políticas desarrolladas y en consonancia con lo establecido en los estatutos de la empresa y en cumplimiento de su objeto social.

ARTÍCULO TERCERO. - INSTRUMENTOS HABILITADOS PARA UTILIZAR EN LA GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS.- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, de acuerdo con los objetivos aquí señalados, podrá utilizar en la Gestión de Tierras y Suelos entre otros instrumentos, los siguientes:

- ✓ Instrumentos de tipo Urbanístico y Técnico.
- ✓ Instrumentos de tipo Jurídico.
- ✓ Instrumentos de tipo Financiero.

ARTÍCULO CUARTO.- INSTRUMENTOS DE TIPO URBANÍSTICO Y TÉCNICO.- En desarrollo de este tipo de instrumentos, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, podrá realizar todas las acciones y actividades tendientes a utilizar en lo máximo posible, las gestiones urbanísticas y técnicas aceptadas, entre otras:

"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST – , LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"

- **Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria:** Tiene por objeto generar transformaciones en la estructura predial existente en un territorio, especialmente para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en tierras y suelos adquiridos, para obtener una mejor configuración del globo de terreno que lo conforma y garantizar una apreciación y adecuación de la tierra a los proyectos aprobados. Consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, centros educativos y hospitalarios.
- **Gestión Administrativa sobre Tierras y Suelos:** Tiene por objeto realizar todas las acciones y actividades relacionadas con la situación catastral de los activos o bienes adquiridos, en especial, las relacionadas con la vinculación de éstos a planes parciales, de renovación, expansión u otros que desarrollen las entidades territoriales o empresas del sector público o privado; además, lo que tiene que ver con su urbanización, permisos, estratificación, situación en los Planes de Ordenamiento Territorial, uso del suelo, y demás relacionadas.
- **Sistema de Implementación y Gestión de Servicios Públicos y Mobiliario Urbano:** Tiene por objeto realizar los planes conducentes a proveer de acuerdo a los requerimientos establecidos, los servicios públicos necesarios y suficientes, de manera particular los domiciliarios, y otros, tales como, educativos, hospitalarios, sanidad y control ambiental, así como los exigidos para el tipo de proyecto inmobiliario que se planee. De la misma manera, la ejecución de las tareas necesarias para la gestión del mobiliario urbano requerido.

ARTÍCULO QUINTO.- INSTRUMENTOS DE TIPO JURÍDICO.- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, podrá utilizar todos los instrumentos jurídicos legalmente establecidos, para la gestión de tierras y suelos, y para ello podrá adquirir el dominio y propiedad, previo concepto soportado debidamente, de los predios, lotes, inmuebles y activos, requeridos para el desarrollo de los objetivos del **Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST –**, en el marco de las funciones y competencias establecidas en los estatutos de la Empresa, conforme y para los fines establecidos en el Decreto Ley 353 de 1994 y las leyes 973 de 2005 y 1305 de 2009, y de acuerdo a una ejecución presupuestal planeada, racional y responsable. Para ello, podrá realizar los negocios jurídicos requeridos, previo concepto de su viabilidad, y suscribirá los actos, contratos comerciales y financieros necesarios, entre otros, promesas de compraventa, compraventa, convenios interadministrativos (cuando se trate de bienes de entidades públicas o del GSED) y los demás que soporten jurídicamente tales actos y eventos.

De la misma manera, podrá utilizar las herramientas jurídicas otorgadas por la Constitución y la Ley, para la adquisición plena de la propiedad y el dominio de lotes, terrenos y activos, mediante figuras especiales de adquisición señaladas por las leyes, y para ello, podrá recurrir a las instancias administrativas o judiciales competentes.

ARTÍCULO SEXTO.- INSTRUMENTOS DE TIPO FINANCIERO. - La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en desarrollo de las diferentes operaciones del mercado inmobiliario, podrá hacer uso de diferentes estrategias financieras y aplicación de modelos especiales en la materia, de tal manera, que asegure la financiación de los proyectos emprendidos.

Para ello elaborará esquemas de financiación propios o con otras entidades del sector financiero o de Defensa, evaluará las diferentes rentabilidades de su portafolio de inversiones y estudiará la diversificación de sus inversiones, dentro de los principios de seguridad, rentabilidad y valorización, de tal forma que soporte financiera y técnicamente las decisiones relativas a la materia.

En ese mismo sentido, podrá hacer uso de las diferentes figuras financieras existentes en el mercado, entre otras, encargos fiduciarios, contrataciones de fiducias o la utilización del modelo con operador inmobiliario, establecido en el artículo 18 de la Resolución 378 de 2009.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- PRINCIPIOS QUE RIGEN LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PRODUCTO DE LA GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS.- Los mayores valores agregados, la valorización patrimonial de los activos y su apreciación económica, estará regida por los principios de subsidiaridad, solidaridad, cooperación, igualdad y compensación, de tal manera, que los recursos invertidos deben reflejarse en los precios de la tierra, con el fin de que los afiliados reciban tales beneficios, entre otros, vía disminución de los valores finales de venta de los inmuebles que se construyan, mobiliario urbano debidamente adecuado, infraestructura de movilidad conforme a los proyectos planeados por las entidades territoriales, medio ambiente sano, zonas especiales de recreación o recuperación y todos los demás provenientes de lograr las obras necesarias para la creación de un entorno moderno, seguro y sostenible.

"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST – LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"

De acuerdo a lo anterior, la gestión de tierras y suelos, tendrá como beneficiarios finales a todos los afiliados de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía (*los soldados e infantes de marina profesionales, agentes, nivel ejecutivo de la Policía Nacional, suboficiales, oficiales y civiles homologados*).

Los soldados e infantes de marina profesionales y voluntarios pensionados por invalidez antes de la entrada en vigencia de la Ley 973 de 2005, podrán beneficiarse de los postulados y prerrogativas aquí consignadas, pero los recursos de financiación de tales proyectos tendrán como fuente principal los del Fondo de Solidaridad bajo la modalidad de los mecanismos especiales.

ARTÍCULO OCTAVO.- REGLAMENTACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, PRODUCTO DE LA GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS.- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, establecerá y precisará mediante acto administrativo posterior, las políticas y directrices para un desarrollo equitativo de la distribución de cargas y beneficios, al igual que la metodología financiera, de costos, valorización, plusvalía y demás aspectos pertinentes, con el fin de definir la naturaleza jurídica y financiera de los mayores valores agregados de la valorización patrimonial y apreciación económica de los activos que integrarán el **Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST** – y cuyos beneficiarios finales serán los afiliados como futuros adjudicatarios, teniendo presente y como premisa integrante, la salvaguarda y preservación del patrimonio de la Entidad.

ARTÍCULO NOVENO.- FUENTES DE FINANCIACIÓN DEL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST –. La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, para el cumplimiento de los fines y objetivos del *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST*, podrá utilizar recursos del presupuesto ordinario, recursos del Fondo de Solidaridad o recursos entregados por entidades del Sector Defensa o de otras entidades públicas o privadas. Para la consecución en debida forma de tal propósito, se adoptarán las medidas administrativas, financieras y jurídicas a que haya lugar.

ARTÍCULO DÉCIMO.- ACTIVIDADES DEL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST.- El *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* – desarrollará entre otras, las siguientes actividades:

- Evaluar técnica, jurídica y financieramente acorde con la normatividad existente, las diferentes propuestas de compra, venta y adquisición de tierras por la Caja, que cumplan los parámetros mínimos definidos para la ejecución de Macroproyectos y que permitan desarrollar el objeto definido en la presente Resolución.
- Viabilizar los instrumentos de gestión del suelo e innovar en su aplicación, mediante la presentación de propuestas metodológicas de reglamentación que los hagan eficaces dentro del marco de la cooperación interinstitucional.
- Establecer criterios para la selección objetiva de los bienes inmuebles a adquirir cuando exista la opción a seleccionarlos.
- La Caja a través de las gestiones y desarrollo de las labores del *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* →, podrá adquirir a cualquier título, predios necesarios para reservar tierras sobre los cuales se desarrollarán o extenderán proyectos de vivienda futuros, usando los mecanismos contemplados para el adelantamiento de su objeto.
- Preparar, tramitar y someter a consideración de la Junta Directiva de la Entidad los proyectos de delimitación de los predios que conforme a las normas sean aptos para el cumplimiento de su objeto.
- Presentar para la aprobación de las directivas de la Entidad y posteriormente de las oficinas de planeación, curadurías o los entes pertinentes, los proyectos de reajuste de tierras, o coordinar la cooperación entre los partícipes cuando el reajuste de tierras no sea necesario dentro de las unidades de actuación urbanística respecto de predios que, conforme la norma, sean aptos para el cumplimiento de su objeto.
- Velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas de todos los proyectos promovidos por la Entidad.

"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST – LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"

- Concertar en las empresas de servicios públicos, su aporte para contribuir en el ordenamiento de la expansión urbana, a fin de garantizar la infraestructura de estos servicios para los programas VIS.
- Urbanizar macro lotes, o convertir su organización con terceros y ofrecer o convenir su oferta con terceros, a operadores o constructores, para desarrollar proyectos integrales de viviendas.
- La Caja a través de las gestiones y desarrollo de las labores del *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* –, podrá celebrar todos los actos, alianzas, convenios y contratos directos, complementarios o accesorios necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
- Desarrollar a través de un sistema de información eficiente, la administración e inventario de todos los predios que sean incluidos en el Banco de Tierras, estableciendo un sistema de cuantificación de la gestión realizada a cada predio, y que permita determinar en tiempo y valor, los valores agregados obtenidos por la gestión y establecer los nuevos precios de los predios.
- Desarrollar diferentes modelos de intervención en los proyectos, y presentar para su aprobación múltiples opciones de participación.
- Coordinar interinstitucionalmente los trámites necesarios a fin de poder ejecutar las tareas definidas en el presente documento.
- Efectuar un diagnóstico permanente de los inconvenientes, riesgos e incontinencias que se presentan en torno a la intervención o gestión del suelo y proponer acciones para solucionar, corregir, mitigar o prevenir situaciones que dificulten el desarrollo de proyectos o programas de la Caja.
- La Caja a través de las gestiones y desarrollo de las labores del *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* – podrá celebrar los contratos requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones de la Empresa, conforme a la normatividad que la regula, y en general, celebrar los contratos para el diseño, la construcción y la interventoría de obras de infraestructura para la adecuación de predios destinados a programas de vivienda de interés social.
- Apoyar y coordinar la ejecución de acciones tendientes a la solución efectiva de los inconvenientes que surjan de la intervención del suelo. En este sentido, propiciará entre otros la suscripción de convenios interadministrativos, cuando lo considere necesario e impulsará las reformas legales y reglamentarias a que haya lugar para el cumplimiento de los objetivos legales en la materia de Gestión del Suelo.
- Desarrollar un esquema de verificación de la observancia de los parámetros establecidos para la contratación de los avalúos requeridos en los diferentes procesos de Gestión del Suelo, que garanticen el cumplimiento de las metodologías y normas para la determinación de los valores de los predios.
- Las demás señaladas en las disposiciones legales y por la Gerencia General de la Caja, según el objeto social de la Empresa.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- SISTEMA DE INFORMACIÓN DEL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS. Créese el "*Sistema de Información del Banco de Gestión de Tierras y Suelos*", el cual tiene por objeto el registro de toda la información técnica, jurídica y financiera del inventario de predios e inmuebles que conforman el *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* – de la Caja Promotora de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, así como el registro de la gestión realizada a cada predio o inmueble, permitiendo cuantificar los valores generados y su incidencia en el nuevo precio de cada uno de ellos.

Para tal fin, deberá establecerse un sistema especial de costeo, de acuerdo a las normas contables y financieras que regulan la materia.

En todo caso, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, realizará anualmente los respectivos avalúos comerciales sobre tales bienes y valoración para la respectiva vigencia fiscal, los cuales constituirán soporte para los registros contables, financieros y conciliaciones del caso.

El "*Sistema de Información del Banco de Gestión de Tierras y Suelos*" se nutrirá con la siguiente información:

**"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST
-, LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"**

- Información general (propietario, precio, modo de adquisición, instrumento de Gestión del Suelo utilizado)
- Localización del predio (municipio, vereda, departamento, coordenadas de localización).
- Características del predio (área total del predio, linderos, área urbanizada, área por urbanizar, infraestructura, servicios)
- Aspectos legales del predio (certificado de tradición, escritura pública, restricciones al dominio, gravámenes)
- Aspectos técnicos del predio (uso actual de la tierra, estrato, topografía del predio, planos existentes, información catastral, distancia del predio a cabecera municipal, vías de acceso, vías internas, condiciones técnicas de las vías de acceso e internas del predio, asignación de aguas, tipo de terreno, temperatura promedio, disponibilidad de cauces de agua internos, infraestructura disponible, redes existentes)
- Aspectos financieros (costo de compra del predio por metro cuadrado, valores de los gravámenes, costo de impuestos y obligaciones fiscales, costo de servicios, costo de plusvalías)

Para efectos del registro de la gestión desarrollada por la Entidad respecto de los diferentes predios, el sistema de información deberá permitir incluir y cuantificar la siguiente información:

- Valor inicial de compra del predio
- Costeo de urbanismo, infraestructura y redes
- Costeo de Plusvalías
- Costeo de aplicación de las diferentes normas requeridas a fin de normalizar el predio
- Costeo de englobes y desenglobes de predios
- Obligaciones fiscales
- Exenciones
- Costeo de trámites ante entidades de planeación y curadurías
- Costeo de avalúos
- Valor de venta del predio
- Valor metro cuadrado de predio en las diferentes etapas
- Valores de la contratación aprobada y ejecutada, con el fin de gestionar las mejoras y valorización patrimonial de los activos.
- Otros costos y gastos que afecten el valor de los activos.
- Otras informaciones relevantes para establecer el valor de los activos.

La actualización de la información que se registre, se realizará por lo menos una vez al año y se verificará su anotación dentro de los cuatro (4) primeros meses del respectivo año, con relación al año fiscal inmediatamente anterior. En caso que sea necesario, podrá realizarse en cualquier momento del pertinente año, con su concerniente corte.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- COMPRA Y/O ADQUISICIÓN DE LOTES Y ACTIVOS VINCULADOS AL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS.- La compra y/o adquisición por cualquier medio de lotes, predios, inmuebles y activos para vincularlos al *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* –, podrá realizarse, previo concepto técnico, jurídico y financiero que examinará, conveniencia, necesidad y oportunidad de la negociación, aspectos jurídicos, precios de mercado y sus fluctuaciones, perspectivas de valorización del bien, valor de los costos iniciales y preliminares a invertir en su urbanización, seguridad, y los demás indicadores que permitan desarrollar el activo para su futura vinculación a un proyecto determinado.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- GESTIÓN INTEGRAL DE TIERRAS Y SUELOS VINCULADA DIRECTAMENTE AL DESARROLLO DE UN PROYECTO O MACROPROYECTO.- La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía podrá realizar gestión de tierras y suelos de manera integral, desarrollando la ejecución de proyectos inmobiliarios con constructores que previo establecimiento de condiciones, diseñen, planeen, organicen, gestionen y construyan viviendas cuyo costo final represente un *plus* como valor agregado para los afiliados.

Las viviendas podrán desarrollarse en predios de los inventarios de los constructores o de la Caja, de acuerdo al tipo de proyecto que se ejecute.

"POR LA CUAL SE CONSTITUYE Y ESTRUCTURA EL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST – LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MISMO Y SE ESTABLECE SU SISTEMA DE INFORMACIÓN"

Esta participación se desarrollará previo estudio de factibilidad, verificando el inventario del Banco y determinando el valor del suelo, una vez desarrollada la gestión del mismo.

Para los fines expuestos, las constructoras tendrán que estar inscritas en debida forma en la Caja acorde con las pautas y procedimientos establecidos para el efecto.

PARÁGRAFO: Todos los mayores valores obtenidos de la gestión del Banco de Tierras y Suelos de la Caja, deberán ser aplicados como beneficios en materia de vivienda para los afiliados a la Caja.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- ADMINISTRACIÓN DEL BANCO DE GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS – BANGEST.- La administración del *Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST* – de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía estará a cargo de la Subgerencia de Operaciones y Servicio al Afiliado, por intermedio del área de Promoción y Mercadeo o quien haga sus veces, la cual coordinará lo pertinente con las Subgerencias Administrativa y Financiera, a efectos del buen funcionamiento de tal herramienta.

Los aspectos técnicos del *Sistema de Información del Banco de Gestión de Tierras y Suelos – BANGEST*-, serán hasta su puesta en funcionamiento, diseñados por la Oficina Asesora de Informática y definidos por las partes interesadas que llegaren a confluir en el adelanto de esta labor.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- ACTIVIDADES INTEGRALES RELACIONADAS CON LA GESTIÓN DE TIERRAS Y SUELOS.- Todas las actividades, acciones y tareas vinculadas a la gestión de tierras y suelos que realice la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, se realizarán para el cumplimiento de las estrategias y objetivos señalados en la presente Resolución y en las demás normas que la adicionen, modifiquen o complementen. Para ello, previo estudio de conveniencia, necesidad y oportunidad, podrán realizarse las contrataciones pertinentes con constructoras, inmobiliarias y profesionales expertos y relacionados con el mercado, con la finalidad de cumplir lo aquí establecido.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

04 FEB. 2010

Coronel (r) **RUBÉN DARÍO MESTIZO REYES**
Gerente General

CARLOS ALBERTO POLO GARCÍA	Vo.Bo. ALEJANDRO GUTIÉRREZ CASAS
Firma:	Firma
Cargo: Jefe	Cargo: Subgerente
Dependencia: Oficina Jurídica	Dependencia Subgerencia de Operaciones y Servicio al Afiliado.

