

	ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS. CATEGORÍA O ESPECIALIDAD DE AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS	CODIGO: EQ/DC/01
		VERSIÓN: 8
		Pág. 1 de 16

INTRODUCCIÓN

Este documento ha sido desarrollado como referencia para la Certificación de **Valuadores en la categoría o especialidad de avalúos de inmuebles urbanos** por parte del **Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.** es un documento que contiene requisitos para la posterior evaluación de competencia del valuador.

Para este esquema de certificación no se requieren capacidades físicas específicas

1. ALCANCE

Este esquema establece el alcance de la certificación, la descripción de tareas y trabajos, la competencia requerida, los pre-requisitos y requisitos de código de ética GH/DC/01 que aplica el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A para la certificación de una persona como valuador de la especialidad o categoría de avalúos de Inmuebles Urbanos.

2. DEFINICIONES

Para efectos de la aplicación de esta especificación se deben tener en cuenta las definiciones establecidos en las normas internacionales ISO/IEC 17000, ISO/IEC 17024 y las siguientes:

2.1 Inmuebles urbanos. Predio situado en suelo urbano dentro del perímetro urbano definido por la ley. Estos pueden ser Casas residenciales, apartamentos, bodegas, consultorios, etc

2.2 NTS. Designación de las normas aprobadas por una Unidad Técnica de Normalización, aprobada en virtud de la resolución 026 de Octubre de 1995 y resolución 004 de Julio de 1997, expedido por el Consejo Nacional de Normas y calidades, que trabaja en coordinación con el ICONTEC. Las normas aprobadas por el R.N.A., son normas técnicas sectoriales.

2.3 Competencia. Capacidad para aplicar conocimientos y habilidades para lograr los resultados previstos.

3. Símbolos y Abreviaturas

3.1 NTS: Designación de las normas técnicas sectoriales, aprobadas por el Consejo técnico de la USN AVSA en convenio con el organismo nacional de normalización de Colombia ICONTEC

ELABORADO POR Subdirector Técnico	REVISADO POR Subdirector Técnico	APROBADO POR Director Ejecutivo Fecha: 2016/10/28
---	--	--

3.2 GTS: Designación de las guías técnicas sectoriales, aprobadas por el Consejo técnico de la USN AVSA en convenio con el organismo nacional de normalización de Colombia ICONTEC

4. ALCANCE DE LA CERTIFICACIÓN: INMUEBLES URBANOS

El alcance de la certificación que se otorga a una persona corresponde a la categoría o especialidad de: Valuador de inmuebles urbanos.

Esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: Inmuebles urbanos de las tipologías más comunes, como Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas de una población o ciudad, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

5. DESCRIPCIÓN DE TRABAJO Y TAREAS DE VALUACIÓN

El Valuador debe realizar las siguientes tareas para lograr hallar o estimar el valor de un bien inmueble Urbano:

- Recepción de la asignación o encargo del avalúo
- Identificación de derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al inmueble urbano.
- Inspección del inmueble
- Aplicación de metodologías valuatorias
- Generación del informe de avalúo.

6. COMPETENCIA REQUERIDA

6.1 Los conocimientos y habilidades que debe tener un valuador antes de realizar un encargo valuatorio para la estimación de valor de un bien inmueble urbano, son los establecidos en la tabla 1. Estos requisitos de competencia se han desarrollado teniendo en cuenta:

- Estado de conocimiento de la actividad valuatoria en el ámbito internacional en normas y directrices como las IVSC
- Las normas y guías sectoriales (NTS o GTS)
- La experiencia lograda por la actividad valuatoria en Colombia
- Las recomendaciones de valuadores colombianos de reconocida experiencia y trayectoria miembros del Comité para salvaguarda la imparcialidad del R.N.A

- Los puntos de vistas del Comité para salvaguarda la imparcialidad del R.N.A.
- El análisis obtenido de la descripción del trabajo y tareas de la actividad valuatoria
- Normas de competencia laborales colombianas
- Requisitos legales vigentes en Colombia para la actividad valuatoria.

Tabla 1. Requisitos de Competencia para Valuadores de inmuebles urbanos

<u>CONOCIMIENTO</u>		
Conocimientos (Requisitos Legales)	Contenido	Mecanismos o métodos de evaluación para la certificación inicial o la re-certificación
-Teoría del valor	1. Factores de creación de valor 2. Oferta y demanda 3. Concepto valor, precio costo.	Examen escrito Conocimientos Generales
-Economía y finanzas generales	Concepto y definición de: DTF, UPAC, IPC, UVR, Valorización, devaluación, inflación, valor presente, valor futuro, principios económicos, tasas de interés, tipos de activos.	Examen escrito Conocimientos Generales
-Conocimientos jurídicos generales	Función pública y privada del valuador, Bienes públicos, decreto 1420/98 Ley 1673/13	Examen escrito Conocimientos Generales
- Ciencias o artes generales	Definición y concepto de: avalúo, valor de mercado, depreciación	Examen escrito Conocimientos Generales
Metodologías generales de valuación	Método de comparación de mercado, método de capitalización de rentas, método del costo, Técnica	Examen escrito Conocimientos Generales

	residual	
- Métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes	<p>Calculo de:</p> <p>Escala, pendientes, áreas, volúmenes, perímetros, distancias, conversión de unidades, relación entre media, mediana y moda, aplicación y despeje de ecuaciones. Media, desviación estándar y coeficiente de variación</p>	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales (Resolución de ejercicios)</p>
- Normas y guías técnicas sectoriales	<p>NTS S 01 Bases para la determinación del valor de mercado</p> <p>NTS S 02 Bases para la determinación de valores distintos del valor de mercado</p> <p>NTS S 03 Contenido de informes de valuación</p> <p>GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación</p> <p>NTS I 01 "Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles urbanos"</p> <p>GTS E 01 " Valuación de bienes Inmuebles"</p>	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p> <p>Inmuebles urbanos</p>
Conocimientos jurídicos específicos de los bienes inmuebles urbanos.	<p>LEY 388 DE 1997</p> <p>(Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).</p> <ul style="list-style-type: none"> RESOLUCIÓN 620 DE 2008 de INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL <p>(Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).</p>	<p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles urbanos</p>

- DECRETO 1420 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).

- DECRETO 1788 DE 2004

(Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997).

- DECRETO 1599 DE 1998

(ppor el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997).

- DECRETO 2150 DE 1995

(Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública).

- DECRETO NACIONAL 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).	
Aplicación de metodologías valuatorias específicas de los bienes:	<ul style="list-style-type: none"> • Método de comparación de mercado • Método de capitalización de rentas • Método del costo • Técnica residual 	Examen escrito Resolución de casos hipotéticos (Practica) Inmuebles urbanos
- Ciencias o artes aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes	<ul style="list-style-type: none"> • Obsolescencias • Tipos de edades • Relación frente a fondo • Factores de homogenización • Definiciones y tipos de áreas • Depreciaciones • Coeficientes de copropiedad • Índices de ocupación, construcción y coeficientes de copropiedad <p>Características de los componentes de un inmueble</p>	Examen escrito Inmuebles urbanos
Correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los	<ul style="list-style-type: none"> • GPS • Metro • Brújula 	Examen escrito Inmuebles urbanos

bienes a avaluar	<ul style="list-style-type: none"> • Planos • Entre otros
<u>HABILIDADES</u>	
<p>Para evidenciar la aplicación de los conocimientos y demostrar sus habilidades, el evaluador realizará un Avalúo (informe) por especialidad. Con el fin de evaluar las siguientes habilidades: Análisis de casos, lectura y diligenciamiento de la formación y análisis y procesamiento de datos.</p> <p>Así mismo el candidato debe describir la forma de como sustenta el avalúo.</p> <hr/> <p>Para la elaboración del informe, se debe tener en cuenta las normas técnicas</p> <p>NTS S 03 Contenido de informes de valuación</p> <p>NTS I 01 “Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles urbanos”</p>	

6.2 El valuador deberá cumplir con las siguientes competencias de acuerdo a la especialidad:

Tabla 2. Matriz Evaluación de Competencias Especialidad avalúos de inmuebles Urbanos

<u>EXAMEN</u>	<u>MECANISMO DE EVALUACIÓN</u>	<u>COMPETENCIA NCL</u>	<u>CRITERIOS DE DESEMPEÑO R.N.A ALINEADOS CON LA NCL</u>
Conocimientos Generales de Valuación	Examen de conocimientos generales de valuación	Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	Fundamentos y pre conocimientos en valuación.
Urbano	Examen teórico de inmuebles urbanos (módulo jurídico, Modulo de Normas Técnicas Sectoriales)	Valuar inmuebles	Fundamentos jurídicos, legislativos y normativos de valuación.

	Examen teórico de inmuebles urbanos (Modulo de ciencias y módulo de instrumentos)	urbanos teniendo en cuenta el enfoque de mercado.	
	Examen práctico (Análisis y procesamiento de datos)		Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias.
	Examen teórico inmuebles urbanos (Modulo de Economía)	Valuar inmuebles urbanos teniendo en cuenta enfoques diferentes al de	
	Examen teórico inmuebles urbanos (Modulo de Metodologías).	mercado.	
	Examen práctico (Análisis y procesamientos de datos). Módulo de ciencias, módulo de instrumentos, Modulo de Metodologías.		Análisis y procesamientos de datos
	Examen práctico (diligenciamiento de la información)		Análisis y diligenciamiento de información

6.2.1 Matriz de calificación por competencias:

Para otorgarse la certificación, el valuador debe cumplir con todas las competencias establecidas en la matriz de competencias, es decir, se debe aprobar el examen de Conocimientos Generales y el examen de la especialidad a aplicar compuesto por (teórico y práctico), este último debe ser aprobado en la misma sesión, ya que es solo un examen de Urbano.

Para cumplir con las competencias establecidas, el valuador tiene 5 sesiones consecutivas correspondientes para aprobarlas, a partir de la primera citación de exámenes por parte del R.N.A, (de no presentar el examen en alguna de las sesiones,

igualmente se contará dentro de las 5 sesiones establecidas), terminado este plazo deberá iniciar nuevamente el proceso de certificación desde la entrega de los documentos, presentación de los exámenes (Conocimientos Generales y la especialidad) y los demás, que el organismo determine para el cumplimiento de las competencias.

Nota: Recuerde que el examen de Urbano, es solo un examen (teórico y práctico) y se debe aprobar el examen en su totalidad para cumplir con las competencias establecidas, en la misma sesión correspondiente.

A continuación, se identifica las competencias de acuerdo al examen y la forma que se califica:

COMPETENCIA	EXAMEN	TIPO	MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS MINIMAS A APROBAR	%	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA								
							NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%
Fundamentos jurídicos, legislativos y normativos de valuación. *Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias.	<u>URBANO</u>	TEORICO	Módulo Jurídico	8	7	87,5	8	6	75	8	5	62,5	8	4	50
			Módulo de Normas Sectoriales												
			Módulo de Ciencias.	17	11	64,7	17	12	70,5	17	13	76,4	17	14	82
			Módulo de Instrumentos												
			Módulo de Economía												
			Módulo de Metodologías												
			TOTAL	25	18	72,0	25	18	72,0	25	18	72,0	25	18	72,0

***Opcional para aprobar la competencia:** Para cumplir con las competencias y aprobar el examen teórico, se debe aprobar únicamente y de acuerdo a las opciones mencionadas anteriormente.

* **La competencia:** Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias, está compuesta y evaluada por el examen teórico y práctico, el cual, se debe de aprobar los dos exámenes para cumplir con la competencia.

MATRIZ DE CALIFICACIÓN Y COMPETENCIAS DE LA ESPECIALIDAD URBANOS

COMPETENCIA	EXAMEN	TIPO	MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS MINIMAS A APROBAR	% APROX
*Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias.	<u>URBANO</u>	PRÁCTICO	Análisis y procesamientos de datos	6	4	70
Análisis y diligenciamiento de la información.			Diligenciamiento de la información	15	10	70

* **La competencia:** Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias, está compuesta y evaluada por el examen teórico y práctico, el cual, se debe de aprobar los dos exámenes para cumplir con la competencia.

7. APTITUDES

Para la realización de avalúos la única limitación que se contempla para llevar a cabo la actividad es la visión. (Discapacidad física que consiste en la pérdida total del sentido de la vista)

8. PREREQUISITOS DE COMPETENCIA.

El solicitante de la certificación inicial deberá cumplir con los pre-requisitos de competencia en conocimientos adquiridos por capacitación o formación y experiencia, descritos a continuación:

8.1 FORMACIÓN O CAPACITACION: El valuador debe contar con una formación en avalúos acorde a la especialidad, esta formación debe ser expedida mediante certificado de participación expedido por entidades, como academias, lonjas de propiedad raíz, corporaciones, asociaciones, entre otras.

8.2 EXPERIENCIA

El valuador debe contar con mínimo un (1) año de experiencia, esta experiencia no debe ser inferior a un año (1) de la fecha de solicitud de la certificación.

8.2.1 Valuadores que realizan avalúos para personas jurídicas

La experiencia se corroborara mediante certificados emitidos por las entidades a las cuales haya prestado el servicio de avalúos, en las que se indique el tipo de avalúo realizado y la fecha desde cuando ha prestado el servicio de realización de avalúos, la cual debe ser mínimo a un año, anterior a la solicitud. La expedición de dicho certificado debe ser inferior a los (90) días para entidades privadas; los certificados expedidos por entidades públicas, se solicita el registro que emite la entidad de acuerdo al tiempo de prestación de servicio.

8.2.2 Valuadores que realizan avalúos para personas naturales

En caso en el cual el valuador sea independiente, deberá registrar en el formato prototipo de carta para avaluadores independientes RS/FR/04, proporcionado por el R.N.A, 10 avalúos diferentes de personas naturales a las cuales les haya prestado el servicio de avalúos; así mínimo uno de estos formatos de avalúos realizados a personas naturales debe contener experiencia con fecha de un año inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.

Nota: para que el valuador pueda demostrar que posee experiencia de 1 año, anterior a la solicitud, puede entregar certificados de avalúos de persona natural y jurídica de forma conjunta siempre y cuando a través de estos se pueda demostrar la antigüedad de su experiencia.

9. REQUISITOS PARA LA RENOVACIÓN

Antes de seis meses para que se cumpla la fecha de vencimiento el valuador certificado puede solicitar la renovación de su certificación al R.N.A., para esta renovación se aplicarán los requisitos vigentes de competencia establecidos en la tabla 1 de este documento.

Adicionalmente el valuador deberá cumplir con el requisito 8.2

La renovación se realizará a los cuatro años de haber recibido la notificación de aprobación de la certificación inicial independiente de la especialidad certificada.

Para la renovación, el valuador deberá contar con **FORMACIÓN O CAPACITACION COMPLEMENTARIA (Actualizaciones)** de los últimos cuatro (4) años posteriores a la certificación inicial o a la fecha de la última renovación. Estas actualizaciones deben ser de avalúos, además deben ser certificada por academias, lonjas de propiedad raíz, corporaciones, asociaciones, entre otras (la actualización puede ser seminarios, talleres, conferencias, congresos, charlas, entre otras).

10. CRITERIOS Y MÉTODOS PARA LA VIGILANCIA

Durante el periodo de vigencia de la certificación, cada valuador debe enviar al R.N.A la relación de las valuaciones realizadas en los dos (2) años, de acuerdo a la especialidad de la certificación.

El R.N.A puede solicitar copia del avalúo al cliente del valuador certificado o a éste. Siempre y cuando no se esté violando la confidencialidad del encargo valuatorio.

Igualmente cada valuador certificado debe enviar máximo 15 días calendario, al R.N.A una copia de las quejas que haya recibido de los clientes, por la prestación de sus servicios de avalúo

11. REVISIÓN DE REQUISITOS DEL ESQUEMA

Este esquema de certificación se revisará al menos cada dos (2) años a no ser que antes exista un cambio tecnológico o del conocimiento, o un requisito legal en Colombia de la actividad valuatoria que impliquen que se deba revisar.

También se requerirá revisar, si la norma internacional ISO/IEC 17024 se actualiza y se establecen nuevos requisitos para un esquema de certificación de competencia de personas.

Cuando se realice la revisión se convocará al Comité que salvaguarda la imparcialidad del R.N.A y se recogerán sus recomendaciones y análisis, como constancia de estas reuniones se registrará un acta de las reuniones.

12. VALIDACIÓN DE MÉTODOS DE EVALUACIÓN Y DE EXAMEN

Antes de la emisión de la primera versión de este esquema como paso requerido para la acreditación del R.N.A, la validación de los métodos de evaluación y de examen se basa en el siguiente criterio:

- Número suficiente de preguntas para evaluar de manera extensa y profunda los requisitos de conocimientos establecidos en el esquema del R.N.A, desde cuando inicio la actividad de certificación mediante evaluación (desde 1998).

A partir de la aprobación de este documento de requisitos de competencia, la Subdirección Técnica del R.N.A validará al finalizar cada año calendario los contenidos de los exámenes y los métodos de evaluación mediante:

- Análisis de estadísticas de número de candidatos que fallan o aprueban la evaluación
- Análisis estadístico de nivel de respuesta acertada o no, de preguntas o casos
- Análisis cualitativo de las preguntas y casos por la Subdirección Técnica

De la validación de cada esquema se debe generar un informe.

13. CÓDIGO DE ÉTICA

El valuador solicitante debe leer, aceptar y firmar el código de ética suministrado por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A cuando solicite la certificación, ampliación o la renovación.

14. DOCUMENTOS NORMATIVOS QUE SE CONSIDERAN PARA LA ELABORACIÓN DEL ESQUEMA:

- Ley del evaluador 1673 del 19 de Julio de 2013
- Decreto 556 del 14 de Marzo de 2013
- Normas de competencia laborales colombianas - SENA
- NTS S 01 Bases para la determinación del valor de mercado
- NTS S 02 Bases para la determinación de valores distintos del valor de mercado
- NTS S 03 Contenido de informes de valuación
- GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación
- NTS I 01 “Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles urbanos”
- GTS E 01 “Valuación de bienes Inmuebles”

15. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha de aprobación	Descripción de los Cambios
8	28 de Octubre de 2016	Se actualiza el documento de acuerdo al plan de acción de la no conformidad 3 identificada por ONAC. Se modifica la tabla 2: Matriz Evaluación de Competencias Especialidad avalúos de inmuebles Urbanos , identificado las competencias y los criterios de

		desempeño.
--	--	------------