

INTRODUCCIÓN

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

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 valuator de la especialidad o categoría de avalúos de Inmuebles Especiales.

2. DEFINICIONES

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

2.1 Inmuebles Especiales. Propiedad con potencial Comercial, estos pueden ser centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obra entre otros, que por sus características constructivas y tipologías los hacen especiales. Estos inmuebles generalmente tienen una comercialización más lenta y desacelerada que los demás inmuebles.

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 el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación ICONTEC.

| | | |
|---|--|---|
| ELABORADO POR Subdirector Técnico | REVISADO POR Subdirector Técnico | APROBADO POR Dirección Ejecutiva Fecha: 2018/08/06 |
|---|--|---|

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 el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación ICONTEC.

4. ALCANCE DE LA CERTIFICACIÓN: INMUEBLES ESPECIALES

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

Esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

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 Especial:

- Recepción de la asignación o encargo del avalúo.
- Identificación de derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al Inmueble Especial.
- 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 Especial, 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 Especiales

| <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, 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 residual | Examen escrito Conocimientos Generales |
| - Métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes. | Calculo de: Escala, pendientes, áreas, volúmenes, perímetros, distancias, conversión de unidades, relación entre media, mediana y moda, aplicación y despeje de ecuaciones. Media, | Examen escrito Conocimientos Generales (Resolución de ejercicios) |

| | | |
|--|--|---|
| | desviación estándar y coeficiente de variación. | |
| - 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). "Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental".</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>LEY 675 DE 2001</p> <p>(Por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal.)</p> <p>LEY 1564 DE 2012</p> <p>(Por medio de la cual se expide</p> | <p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles urbanos</p> |

el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones).

LEY 1579 DE OCTUBRE 2012

(“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”)

- 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 1504 DE 1998 (Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial).
- DECRETO NACIONAL 1686 DE 2000 (Por medio del cual se reglamenta parcialmente los artículos 20, 23, y 130 de la Ley 388 de 1997).
- 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 2150 DE 1995 (Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública).
- DECRETO NACIONAL 422

| | | |
|--|---|--|
| | <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> • RESOLUCIÓN 70 DE 2011 (Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral) • Código Civil Colombiano | |
| <p>- Aplicación de metodologías valuatorias específicas de los bienes:</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Método de comparación de mercado • Método de capitalización de rentas • Método del costo • Técnica residual | <p>Examen escrito</p> <p>Resolución de casos hipotéticos (Practica)</p> <p>Inmuebles urbanos</p> |
| <p>- Ciencias o artes aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Obsolescencias • Tipos de edades • Relación frente – fondo • Factores de homogenización • Definiciones y tipos de áreas • Depreciaciones • Coeficientes de copropiedad • Índices de ocupación, construcción y coeficientes de copropiedad • Características de los componentes de un inmueble | <p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles urbanos</p> |
| <p>- Correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los</p> | <ul style="list-style-type: none"> • GPS • Metro | <p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles urbanos</p> |

| | | |
|--|---|--|
| bienes a evaluar | <ul style="list-style-type: none"> • Brújula • Planos • Cámara Fotográfica • SIG • 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> | | |

De igual manera, el candidato debe evidenciar la aplicación de los conocimientos esenciales según actualización de la NSCL 210302012 “Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio” en:

Tabla 1.1 Evidencia de conocimientos esenciales según las NSCL.

| CONOCIMIENTOS (REQUISITOS DE LA NSCL 210302012) | CONTENIDO | MECANISMOS O MÉTODOS DE EVALUACIÓN PARA LA CERTIFICACIÓN INICIAL O LA RE-CERTIFICACIÓN |
|--|--|---|
| - Seguridad y Salud en el Trabajo (Uso de elementos de protección personal SG-SST) | <ul style="list-style-type: none"> - Normatividad vigente en SST (Seguridad y Salud en el Trabajo) como mínimo: ✓ Ley 100 de 1993 “<i>Por la cual se crea el sistema de seguridad social integral y se dictan otras disposiciones</i>” ✓ Ley 1562 de 2012 “<i>Por la cual</i> | Examen escrito |

| | | |
|--|---|---|
| | <p><i>se modifica el sistema de riesgos laborales y se dictan otras disposiciones en materia de salud ocupacional"</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ley 1295 de 1994 <i>"Por el cual se determina la organización y administración del Sistema General de Riesgos Profesionales"</i> ✓ Resolución 1111 de 2017 <i>"Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo para empleadores y contratantes"</i>. ✓ Decreto 1072 de 2015 <i>"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo"</i> ✓ GTC 45 <i>Guía Técnica Colombiana para la identificación de los peligros y la valoración de los riesgos en seguridad y salud en el trabajo.</i> ✓ Ley 9 de 1979 en su Título III ✓ Resolución 2346 del 2010 <i>"Por la cual se regula la práctica de evaluaciones médicas ocupacionales y el manejo y contenido de las historias clínicas ocupacionales"</i>. | <p>Conocimientos Generales</p> |
| <p>- Guías técnicas de elaboración (Gestión de la información)</p> | <p>NTS I 01 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.</p> <p>NTS M 01 Procedimiento y Metodologías para la realización de Avalúos de Bienes Urbanos a Valor de Mercado.</p> | <p>Examen escrito (teórico y práctico)</p> <p>Inmuebles urbanos</p> |

| <u>CONOCIMIENTOS</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, 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 entre otros. | Examen escrito Conocimientos Generales |
| - Metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a valuar. | Método de comparación de mercado, método de capitalización de rentas, método del costo, Técnica residual. | Examen escrito Conocimientos Generales |
| - Métodos matemáticos generales y cuantitativos para la valuación de los bienes. | Calculo de: 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. | Examen escrito Conocimientos Generales (Resolución de ejercicios) |

| | | |
|---|---|---|
| <p>- Normas y guías técnicas sectoriales</p> | <p>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 02 “Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles Rurales” GTS E 01 “ Valuación de bienes Inmuebles” GTS E 04 “ Valuación de bienes inmuebles Rurales”</p> <p>Demás normatividad que la amplíe, modifique, actualice o complemente.</p> | <p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p> <p>Inmuebles Rurales</p> |
| <p>- Conocimientos jurídicos específicos de los bienes inmuebles Rurales.</p> | <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). Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.</p> <ul style="list-style-type: none"> RESOLUCIÓN 620 DE 2008 de NSTITUTO 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>LEY 160 DE 1994</p> <p>(Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria <1> y se dictan otras disposiciones.</p> | <p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles Rurales</p> |

LEY 1228 DEL 2008

(Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones)

- 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 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).

LEY 160 DE 1994

(Ley de reforma agraria) Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.

- DECRETO 3600 DE 2007 (Por el cual se reglamentan 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).

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • DECRETO 2811 DE 1974 (Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente) - Reglamentado por el Decreto Nacional 1608 de 1978 , Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 1715 de 1978, Reglamentado Parcialmente por el Decreto Nacional 704 de 1986 , Reglamentado Parcialmente por el Decreto Nacional 305 de 1988 , Reglamentado por el Decreto Nacional 4688 de 2005, Reglamentado por el Decreto Nacional 2372 de 2010- • RESOLUCIÓN No. 2965 DE 1995 <p>Procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales</p> <p>(septiembre12)</p> <p>Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Demás jurisprudencia que la amplié, modifique, actualice o complemente.</p> | |
| <p>- Ciencias o artes aplicadas a las características intrínsecas de los bienes a valorar.</p> | <p>Usos y condiciones de los suelos, clases de suelo, zonas de vida de holdridge, productividad, topografía y relieve, cultivos permanentes o transitorios, permeabilidad, Zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, imágenes google maps, obsolescencia y condiciones físicas de los suelos, fenómenos naturales, clases agrícolas, entre otros.</p> | <p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles Rurales</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>- Aplicación de metodologías valuatorias específicas de los bienes a valuar.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Método de comparación de mercado. • Método de capitalización de rentas. • Método del costo. • Técnica residual. | <p>Resolución de casos hipotéticos (Practica)</p> <p>Inmuebles Rurales</p> |
| <p>- Utilización de los instrumentos de medición para la identificación o características de los bienes a valuar.</p> | <p>Planos topográficos, clases texturales, GPS, escalas, curvas de nivel, Entre otros.</p> | <p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles Rurales</p> |

De igual manera, el candidato debe evidenciar la aplicación de los conocimientos esenciales según actualización de la NSCL 210302012 "Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio" en:

Tabla 1.2 Evidencia de conocimientos esenciales según la NSCL.

| <p align="center">CONOCIMIENTOS (REQUISITOS DE LA NSCL 210302012)</p> | <p align="center">CONTENIDO</p> | <p align="center">MECANISMOS O MÉTODOS DE EVALUACIÓN PARA LA CERTIFICACIÓN INICIAL O LA RE-CERTIFICACIÓN</p> |
|---|---|---|
| <p>- Seguridad y Salud en el Trabajo (Uso de elementos de protección personal SG-SST)</p> | <p>- Normatividad vigente en SST (Seguridad y Salud en el Trabajo) como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ley 100 de 1993 "<i>Por la cual se crea el sistema de seguridad social integral y se dictan otras disposiciones</i>" ✓ Ley 1562 de 2012 "<i>Por la cual se modifica el sistema de riesgos laborales y se dictan otras disposiciones en materia de salud ocupacional</i>" ✓ Ley 1295 de 1994 "<i>Por el cual se determina la organización y administración del Sistema General de Riesgos</i>" | <p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p align="center"><i>Profesionales"</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Resolución 1111 de 2017 <i>"Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo para empleadores y contratantes"</i>. ✓ Decreto 1072 de 2015 <i>"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo"</i> ✓ GTC 45 <i>Guía Técnica Colombiana para la identificación de los peligros y la valoración de los riesgos en seguridad y salud en el trabajo.</i> ✓ Ley 9 de 1979 en su Título III ✓ Resolución 2346 del 2010 <i>"Por la cual se regula la práctica de evaluaciones médicas ocupacionales y el manejo y contenido de las historias clínicas ocupacionales"</i>. | |
| <p>- Guías técnicas de elaboración (Gestión de la información)</p> | <p>NTS I 02 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.</p> <p>GTS E 04 Valuación de Bienes inmuebles Rurales</p> | <p>Examen escrito (práctico y teórico)</p> <p>Inmuebles Rurales</p> |

HABILIDADES

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.

Así mismo el candidato debe describir la forma de como sustenta el avalúo.

Para la elaboración del informe, se debe tener en cuenta las normas técnicas:

- NTS I 02 “Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles Rurales”
- GTS E 01 “ Valuación de bienes Inmuebles”

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 Especiales

| <u>ESPECIALIDAD</u> | <u>EXAMEN</u> | <u>MECANISMO DE EVALUACIÓN</u> | <u>COMPETENCIAS</u> | <u>CRITERIOS DE DESEMPEÑO R.N.A ALINEADOS CON LAS NCL</u> |
|---------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| | Conocimientos Generales de Valuación | Examen de conocimientos generales de valuación | Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. Valuar inmuebles urbanos teniendo en cuenta el enfoque de | Fundamentos y pre conocimientos en valuación. Conocimientos esenciales en: Seguridad y Salud en el Trabajo SST (uso de elementos de protección personal, y normatividad vigente con respecto al SG-SST), gestión de la información |

| <u>ESPECIALIDAD</u> | <u>EXAMEN</u> | <u>MECANISMO DE EVALUACIÓN</u> | <u>COMPETENCIAS</u> | <u>CRITERIOS DE DESEMPEÑO R.N.A ALINEADOS CON LAS NCL</u> |
|----------------------|---------------|---|--|--|
| INMUEBLES ESPECIALES | | | mercado. Valuar inmuebles urbanos teniendo en cuenta enfoques diferentes al de mercado. | (Elaboración de informes acorde con guías técnicas) |
| | Urbano | Examen teórico específico de inmuebles urbanos (módulo jurídico, Modulo de Normas Técnicas Sectoriales) | Valuar inmuebles rurales teniendo en cuenta el enfoque de mercado. | Fundamentos jurídicos, legislativos y normativos de valuación. |
| | | Examen teórico de inmuebles urbanos (Modulo de ciencias y módulo de instrumentos) | Valuar inmuebles rurales teniendo en cuenta enfoques diferentes al de mercado. | Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias. |
| | | Examen práctico (Análisis y procesamiento de datos) | Valuar inmuebles especiales teniendo en cuenta el enfoque de mercado | |
| | | Examen teórico inmuebles urbanos (Modulo de Economía) | Valuar inmuebles especiales teniendo en cuenta enfoques diferentes de mercado | |
| | | Examen teórico inmuebles urbanos (Modulo de Metodologías). | | |

| <u>ESPECIALIDAD</u> | <u>EXAMEN</u> | <u>MECANISMO DE EVALUACIÓN</u> | <u>COMPETENCIAS</u> | <u>CRITERIOS DE DESEMPEÑO R.N.A ALINEADOS CON LAS NCL</u> |
|---------------------|---------------|---|---------------------|---|
| | | Examen práctico (Análisis y procesamientos de datos). Módulo de ciencias, módulo de instrumentos, Modulo de Metodologías. | | Análisis y procesamientos de datos |
| | | Examen práctico de inmuebles especiales (diligenciamiento de la información) | | Análisis y diligenciamiento de información |
| | Rurales | Examen teórico específico de inmuebles rurales (módulo jurídico, Modulo de Normas Técnicas Sectoriales) | | Fundamentos jurídicos, legislativos y normativos de valuación. |
| | | Examen teórico de inmuebles rurales (Modulo de ciencias y módulo de instrumentos) | | Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias |
| | | Examen práctico (Análisis y procesamiento de datos) | | |
| | | Examen teórico inmuebles rurales (Modulo de Economía) | | |
| | | Examen teórico inmuebles rurales (Modulo de | | |

| <u>ESPECIALIDAD</u> | <u>EXAMEN</u> | <u>MECANISMO DE EVALUACIÓN</u> | <u>COMPETENCIAS</u> | <u>CRITERIOS DE DESEMPEÑO R.N.A ALINEADOS CON LAS NCL</u> |
|---------------------|----------------------|---|---------------------|---|
| | | Metodologías). | | |
| | | 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 |
| | Inmuebles Especiales | Examen práctico (Análisis y procesamientos de datos). | | 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, Urbano (teórico - práctico), el examen de Rural (teórico - práctico) e Inmuebles Especiales compuesto por (Examen práctico).

Los exámenes teórico-prácticos de la especialidad, deben ser aprobados en la sesión de presentación (no son aprobados por partes o parcialmente, se debe aprobar en su totalidad en la sesión de presentación).

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, Urbano, Rural y la especialidad) y los demás, que el organismo determine para el cumplimiento de las competencias.

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. | <u>URBANO</u> | TEORICO | Módulo Jurídico Módulo de Normas Técnicas Sectoriales | 8 | 7 | 87,5 | 8 | 6 | 75 | 8 | 5 | 62,5 | 8 | 4 | 50 |
| *Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias. | | | Módulo de Ciencias. Módulo de Instrumentos Módulo de Economía Módulo de Metodologías | 17 | 11 | 64,7 | 17 | 12 | 70,5 | 17 | 13 | 76,4 | 17 | 14 | 82 |
| | | | 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 INMUEBLES ESPECIALES

| 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. | URBANO | 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.

*** OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA**

| 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 | RURAL | TEORICO | Módulo Jurídico Módulo de Normas Técnicas Sectoriales | 88 | 7 | 87.5 | 8 | 6 | 75 | 8 | 5 | 62.5 | 8 | 4 | 50 |
| * Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias. | | | Módulo de Ciencias. Módulo de Instrumentos. Módulo de Economía Módulo de Metodologías | 2617 | 11 | 64.7 | 17 | 12 | 70.5 | 17 | 13 | 76.4 | 17 | 14 | 82 |
| | | | TOTAL | 25 | 18 | 72.0 | 25 | 18 | 72.0 | 25 | 18 | 72.0 | 25 | 18 | 72.5 |

***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 RURALES

| COMPETENCIA | EXAMEN | TIPO | MÓDULO | NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO | NÚMERO DE PREGUNTAS MINIMAS A APROBAR | % |
|---|--------|----------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----|
| *Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias. | RURAL | 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.

MATRIZ DE CALIFICACIÓN Y COMPETENCIAS DE LA ESPECIALIDAD INMUEBLES ESPECIALES

| 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>INMUEBLES ESPECIALES</u> | PRÁCTICO | Análisis y procesamientos de datos | 6 | 5 | 83.33% |
| 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 Urbano, y practico Inmuebles Especiales por lo cual, se debe de aprobar todos los EXAMENES 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. PRERECISITOS 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 urbano y rural, 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) anterior de la fecha de solicitud de la certificación.

El valuador debe adjuntar la experiencia requerida de un (1) año de experiencia en la realización de avalúo(s) de algún inmueble o inmuebles especiales (estas experiencias no deben ser inferiores a un año (1) de la fecha de solicitud de la certificación).

8.2.1 Valuadores que realizan avalúos para personas jurídicas (Inmuebles especiales)

La experiencia se corroborará 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 o el contrato.

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 (formato de relación de avalúos) durante 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.

A través de este esquema, el valuador podrá optar por la certificación en la especialidad de Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales e Inmuebles Especiales.

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 valuator solicitante debe leer, aceptar y firmar el código de ética GH/DC/01 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 avaluador 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”
- NTS I 02 “Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles Rurales”
- NTS M 01 Procedimiento y Metodologías para la realización de Avalúos de Bienes Urbanos a Valor de Mercado.
- GTS E 01 “ Valuación de bienes Inmuebles”
- GTS E 04 “ Valuación de bienes inmuebles Rurales”

15. CONTROL DE CAMBIOS

| Versión | Fecha de aprobación | Descripción de los Cambios |
|----------------|----------------------------|---|
| 4 | 06 de agosto de 2018 | <p>Se cambió el documento en:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Se actualizó la Tabla 2. Matriz Evaluación de Competencias Especialidad avalúos de Inmuebles Especiales.2. Se adiciona la Tabla 1.1 Evidencia de conocimientos esenciales según las NSCL 210302012. |