

CONTENIDO

	Página
0. INTRODUCCIÓN	2
1. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	2
2. REFERENCIAS NORMATIVAS	3
3. TÉRMINOS Y DEFINICIONES	3
4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS	3
5. DESCRIPCION DE TRABAJO Y TAREAS DE VALUACION (HABILIDADES)	4
6. ANALISIS DEL TRABAJO, CONOCIMIENTOS Y HABILIDADES	4
7. HABILIDADES	7
8. COMPETENCIA	7
9. EVIDENCIAS DE LA COMPETENCIA.....	7
 BIBLIOGRAFIA.....	 9

NORMA TECNICA SECTORIAL DE COMPETENCIA PARA EL VALUADOR QUE REALIZA AVALUOS DE PREDIOS E INMUEBLES URBANOS.

0. INTRODUCCIÓN

La importancia de la normalización de competencias ha sido un esfuerzo a nivel internacional y nacional, con el fin de estandarizar los conocimientos y habilidades que deben tener las personas para desarrollar y desempeñar una actividad, oficio o profesión.

Las competencias en los avalúos de predios e predios e inmuebles urbanos siempre han tenido en Colombia gran relevancia debido a que una gran parte de la población colombiana vive en estos espacios por lo que constantemente se ve en la necesidad que conocer el valor de sus bienes (para el caso de esta norma predios e inmuebles urbanos) de tal manera que pueda aprovechar al máximo de todas las capacidades que estos le ofrecen en el presente y como esto podrá repercutir en un futuro.

1 OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El presente documento tiene como objeto establecer las competencias del valuador para el desarrollo de avalúos de predios e inmuebles urbanos de conformidad con el encargo valuatorio y el marco normativo vigente, por lo cual no establece requerimientos técnicos, en metodologías, informes entre otros.

2 REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. Para referencias fechadas, se aplica únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección).

- NTS M 01, Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes urbanos a valor de mercado
- NTS I 01, Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos.
- NTS S 01, Bases Para la Determinación del Valor de Mercado
- NTS S 02, Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado
- NTS S 03, Contenido de Informes de Valuación.

- GTS G 02, Conceptos y Principios Generales de Valuación
- GTS G 03, Tipos de Bienes.
- GTS E 01, Valuación de bienes inmuebles
- NTS S04, Código de Conducta del Valuador.
- ISO /IEC 17024, Evaluación de la conformidad. Requisitos generales para los organismos que realizan certificación de personas
- NTC ISO /IEC TS 17027, Evaluación de la conformidad. Vocabulario relativo a la competencia de las personas utilizado en la certificación de personas
- IVS, International Valuation Standards (2017)

3 TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los términos utilizados en la NTC ISO /IEC 17024, NTC ISO /IEC 17000, NTC ISO /IEC TS 17027, NTS M 01, NTS I 01, NTS S 01, NTS S 02, NTS S 03, GTS G 02, GTS G 03 además de las siguientes definiciones:

- 3.1 Competencia:** Capacidad para aplicar conocimientos y habilidades para lograr los resultados previstos
- 3.2 Competencia laboral:** Comprenden todos aquellos conocimientos, habilidades y actitudes, que son necesarios para que los jóvenes se desempeñen con eficiencia como seres productivos

4 SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

- IVS. International Valuation Standards.
- IVSC. International Valuation Standards Council.
- NTS. Norma Técnica Sectorial.
- NTS C. Norma Técnica Sectorial De Competencia
- R.N.A. Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.
- USN AVSA. Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos.

5 DESCRIPCIÓN DE TRABAJO Y TAREAS DE VALUACIÓN (HABILIDADES)

El valuador debe cumplir las siguientes tareas para realizar el avalúo de un bien inmueble urbano y así desarrollar las habilidades apropiadas para realizar la valuación:

- Recepción de la asignación o encargo valuatorio
- 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 ANÁLISIS DEL TRABAJO, CONOCIMIENTOS Y HABILIDADES

El valuador debe estar en la capacidad de aplicar conocimientos, tanto generales como específicos, para que en conjunto con las habilidades apropiadas pueden lograr la competencia para desarrollar el avalúo de los predios e inmuebles urbanos.

Para desarrollar la actividad valuatoria, el valuador de predios e inmuebles urbanos debe demostrar como mínimo los siguientes conocimientos:

6.1 CONOCIMIENTOS GENERALES MÍNIMOS

El valuador debe demostrar los siguientes conocimientos generales:

- Teoría del valor general
 - Factores de creación de valor
 - Oferta y demanda
 - Conceptos de valor, precio, costo y mercado.
- Economía y finanzas generales
 - Concepto y definición de: indicadores económicos, tasas e índices económicos, devaluación, inflación, valor presente, valor futuro, tipos de activos y principios económicos.

- Conocimientos jurídicos generales
 - Función pública y privada del valuator
 - Bienes públicos
- Ciencias o artes generales
 - Definición y concepto de avalúo, técnicas de depreciación
- Enfoques generales de valuación
 - Fundamentos y conocimientos
- Métodos matemáticos y cuantitativos.
 - Calculo de escala, formulas geométricas (áreas, volúmenes, perímetros), distancias, conversión de unidades, conceptos estadísticos (media, mediana y moda), aplicación y despeje de ecuaciones.

6.2 CONOCIMIENTOS ESPECIFICOS MINIMOS

El valuator debe demostrar los siguientes conocimientos específicos:

- Economía y finanzas especifica al bien a valorar
 - Tasa de capitalización
 - Flujo de caja
 - TIR
- Conocimientos jurídicos especifica al bien a valorar.
 - Leyes de ordenamiento territorial
 - Normas urbanísticas
 - Normas ambientales
 - Leyes de propiedad horizontal
 - Leyes de catastro

- Ciencias o artes aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a evaluar
 - Obsolescencias
 - Tipos de edades
 - Relación frente – fondo
 - Sistemas constructivos
 - Tipos de depreciación
 - Coeficiente de copropiedad
 - Índices constructivos (Índice de Ocupación IO, Índice de Construcción IC)
 - Sistemas constructivos de un inmueble
- Metodologías específica de valuación según al bien a valorar.
 - De mercado
 - De renta
 - De costo
 - Método o técnica residual
- Métodos matemáticos y cuantitativos específica para la valuación del bien.
 - Media, desviación estándar y coeficiente de variación
- Áreas:
 - Bruta, neta y útil (para el terreno)
 - Construida, privada y común de uso exclusivo (para la construcción)
- Instrumentos de medición específicos para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar.
 - GPS
 - Flexómetro

- Brújula
- Planos
- Entre otros

7 HABILIDADES

Para desarrollar la actividad valuatoria, el valuator de predios e inmuebles urbanos debe tener como mínimo las siguientes habilidades:

- Análisis de casos de acuerdo al encargo valuatorio
- Lectura y diligenciamiento de la información
- Análisis y procesamiento de datos
- Sustentación

8 COMPETENCIA

El valuator debe demostrar los conocimientos generales, específicos y las habilidades apropiadas, para evidenciar la competencia para realizar la valuación de un inmueble urbano.

9 EVIDENCIAS DE LA COMPETENCIA

De acuerdo a las actividades de elaboración del avalúo, argumentación y sustentación del avalúo, el valuator debe demostrar las siguientes evidencias

9.1 DESEMPEÑO

El valuator debe demostrar sus habilidades como resultado de la observación de un proceso de valuación con el enfoque de mercado de un predio o inmueble rural junto con la sustentación del informe de valuación y memoria de cálculo.

El valuator debe gestionar la información en el informe de valuación, de acuerdo a lo contenido en la norma NTS I 01, Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos.

9.2 CONOCIMIENTO

El valuator debe realizar prueba(s) escrita(s) sobre valuación de predios e inmuebles urbanos con el o los enfoques, metodologías y las respectivas memorias de cálculo de acuerdo a:

- NTS M 01, Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes

urbanos a valor de mercado

- NTS I 01, Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos.
- NTS S 01, Bases Para la Determinación del Valor de Mercado
- NTS S 02, Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado
- NTS S 03, Contenido de Informes de Valuación.
- GTS G 02, Conceptos y Principios Generales de Valuación
- GTS G 03, Tipos de Bienes.
- GTS E 01, Valuación de bienes inmuebles
- NTS S04, Código de Conducta del Valuador.
- Versión vigente de las IVS

9.3 PRODUCTO

El evaluador debe realizar un informe de valuación para un predio o inmueble urbano con el o los enfoques, metodologías y las respectivas memorias de cálculo de acuerdo a las NTS I 01 y NTS M 01. De la misma manera, debe realizar la respectiva sustentación de su trabajo en el informe valuatorio de acuerdo a la NTS I 01

BIBLIOGRAFIA

Código Civil Colombiano.

Constitución Colombiana de 1991

Decreto reglamentario 1420/1998 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 556 de 2014 Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

Ley 388/97 Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones

Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones

International Valuation Standards IVS

Norma técnica sectorial NTS S 03 “Contenidos de Informe de Valuación”

Norma Técnica Colombiana NTC-ISO/IEC 17024 Evaluación de la conformidad. Requisitos generales para los organismos que realizan certificación de personas

Serie Guías No 21. Articulación de la Educación con el Mundo Productivo. Competencias Laborales Generales. Ministerio de Educación Nacional.

Norma de Competencia Laboral SENA Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles urbanos de acuerdo con normas y legislación vigentes; cod: TITULO DE LA N.C.L 210302001.