

CONTENIDO

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

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

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 inmuebles rurales siempre han tenido en Colombia gran relevancia debido a que una gran parte del suelo es rural por lo que constantemente se ve en la necesidad de conocer el valor de predios e inmuebles localizados en este suelo.

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 rurales 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 G 03, Tipos de bienes
- NTS I 02, Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales.
- 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.
- NTS S 04, Código de Conducta del Valuador.

- GTS G 02, Conceptos y Principios Generales de Valuación
- GTS G 03, Tipos de Bienes.
- GTS E 01, Valuación de bienes inmuebles
- GTS E 04, Valuación de bienes inmuebles rurales
- 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 G 03, NTS I 02, NTS S 01, NTS S 02, NTS S 03, NTS S 04, GTS G 02, GTS G 03, GTS E 01, GTS E 04, 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 Valuatoria y el Servicio de Avalúos.

5 DESCRIPCIÓN DE TRABAJO Y TAREAS DE VALUACIÓN

El valuador debe cumplir las siguientes tareas para realizar el avalúo de un bien inmueble rural:

- Recepción de la asignación o encargo valuatorio
- Identificación de derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al inmueble rural
- 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 rurales.

Para desarrollar la actividad valuatoria, el valuador de predios e inmuebles rurales 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, valorización, 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, valor de mercado, técnicas de depreciación
 - Otros
- Enfoques generales de valuación
 - De comparación (de mercado)
 - Basado en el ingreso
 - De costo
 - Técnica residual o involutiva
- 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 aplicables
 - Normas ambientales

- Leyes de catastro
- Ciencias o artes aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a evaluar
 - Uso y condición de los suelos
 - Clases de suelo
 - Zonas de vida de holdrige
 - Productividad
 - Topografía y relieve
 - Cultivos permanentes o transitorios
 - Permeabilidad
 - Zonas homogéneas físicas y geoeconómicas
 - Obsolescencia y condiciones físicas de los suelos
 - Clases agrícolas
- 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
- Instrumentos de medición específicos para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar.
 - GPS
 - Flexómetro
 - Brújula

- Planos topográficos
- Clases texturales

7 HABILIDADES

Para desarrollar la actividad valuatoria, el valuador de predios e inmuebles rurales 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 valuador debe demostrar los conocimientos generales, específicos y las habilidades apropiadas, para evidenciar la competencia para realizar la valuación de un predio e inmueble rural.

9 EVIDENCIA DE LA COMPETENCIA

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

9.1 DESEMPEÑO

El valuador 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 valuador debe gestionar la información en el informe de valuación, de acuerdo a lo contenido en la norma NTS I 02, Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales.

9.2 CONOCIMIENTO

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

- NTS G 03, Tipos de bienes
- NTS I 02, Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales.
- 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.
- NTS S 04, Código de Conducta del Valuador.
- GTS G 02, Conceptos y Principios Generales de Valuación
- GTS G 03, Tipos de Bienes.
- GTS E 01, Valuación de bienes inmuebles
- GTS E 04, Valuación de bienes inmuebles rurales
- Versión vigente de las IVS

9.3 PRODUCTO

El evaluador debe entregar un informe de valuación para el predio e inmueble rural con el o los enfoques, metodologías y las respectivas memorias de cálculo de acuerdo a las NTS I 02

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

Ley 190 de 1994 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.

Resolución 041 de 1996 Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales.

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 rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes; cod: TITULO DE LA N.C.L 210302006.