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.

El **Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.** declara ser el dueño del presente esquema de certificación y no son aplicables esquemas cuya propiedad pertenezca a un tercero.

Para este esquema de certificación no se requieren capacidades físicas específicas.

1. OBJETIVO

El objetivo del esquema de certificación para Valuadores en la categoría o especialidad de avalúos de Inmuebles Urbanos es proveer una certificación sustentada con evidencia objetiva, la cual garantiza que un valuador cuenta con la calificación para desarrollar la tarea de valuación de Inmuebles Urbanos acorde con la norma de competencia NTS C 002 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos emitida por la USN AVSA – ICONTEC/R.N.A (10 de Julio de 2019).

2. ALCANCE

Este esquema incluye todas las actividades del proceso de certificación desde la descripción de tareas y trabajos, la competencia requerida, los prerrequisitos, requisitos, código de ética GH/DC/01 hasta las condiciones para el otorgamiento, seguimiento, renovación, suspensión y retiro de la certificación en la especialidad o categoría de avalúos de Inmuebles Urbanos del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.

3. 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:

3.1. Inmuebles urbanos. Predio situado dentro del perímetro urbano de conformidad con la clasificación del suelo (plan de ordenamiento) del municipio donde se localiza el bien.

3.2. 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 y técnicas de competencia.

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

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

4.1. 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.

4.2. 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.

5. 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.

6. DESCRIPCIÓN DE TRABAJO Y TAREAS DE VALUACIÓN

Trabajo: Estimar el valor (avalúo) de un bien inmueble Urbano

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

6.1. TAREAS

- Recepción de la asignación o encargo valuatorio.

- Identificación de derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al inmueble urbano.
- Determinación de las características del inmueble.
- Aplicación de Enfoque(s) y metodología(s) valuatoria(s)
- Generación del informe de avalúo

7. MÉTODOS PARA LA PRESENTACIÓN DE EXÁMENES

El candidato a la presentación de exámenes para la certificación con el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. podrá presentar el examen en medio:

7.1. Físico: Examen análogo, cuyo medio de presentación es en papel. Cuenta con herramientas para el desarrollo del examen como calculadora, bolígrafo (esfero), lápiz, borrador, tajalápiz.

7.2. Equipo de cómputo (formato digital): Examen digital, cuyo medio de presentación es a través de computador. Cuenta con herramientas para el desarrollo del examen como: Hoja de Cálculo, Calculadora.

8. COMPETENCIA REQUERIDA

Los conocimientos y habilidades (requisitos de competencia) con 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 Norma Técnica Sectorial de Competencia NTS C 002. Los cuales son:

- Conocimientos generales mínimos
- Conocimientos específicos mínimos
- Habilidades

La tabla 1 presenta la alineación de las tareas, prerrequisitos (formación y experiencia) y los requisitos de competencia.

Tabla 1. Requisitos de Competencia para Valuadores de Inmuebles Urbanos

INMUEBLES URBANOS			
	PRE-REQUISITOS		
	FORMACION		**EXPERIENCIA**
	REQUISITOS DE COMPETENCIA		
TAREA	**Conocimientos generales mínimo**	**Conocimientos Específicos mínimos**	**Habilidades**
Recepción del encargo valuatorio			Análisis de casos de acuerdo con el encargo valuatorio
Identificación de los derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al bien objeto de valuación	Conocimientos jurídicos **Nota:** Para los **conocimientos jurídicos** de la certificación internacional, consultar el anexo aplicable a su país, relacionado en el numeral **16. Documentos normativos que se consideran para la elaboración del esquema** del presente esquema de certificación.	Conocimientos jurídicos específicos al bien a valorar	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información
Determinación de las características del bien		Instrumentos de medición específicos para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información
Selección y aplicación de enfoques y/o metodologías valuatorias	- Teoría del valor general - Economía y finanzas generales - Ciencias y artes generales - Procedimientos matemáticos y cuantitativos - Enfoques generales de valuación	- Economía y finanzas especificas - Ciencias y artes especificas - Enfoques y/o metodologías específicas de valuación según el bien a valorar - Procedimientos numéricos y cuantitativos específicos para la valuación del bien - Procedimientos estadísticos	- Análisis y procesamiento de datos - Sustentación
Generación del informe de avalúos			- Lectura, compresión y diligenciamiento de la información

Tabla 2. Requisitos de Competencia generales mínimos para Valuadores de Inmuebles Urbanos

NORMA DE COMPETENCIA	TRABAJO POR REALIZAR	Tarea	Conocimientos generales mínimos	Criterio de conocimiento		Mecanismos de evaluación
NTS C 002 NORMA TECNICA SECTORIAL DE COMPETENCIA PARA EL AVALUADOR QUE REALIZA AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS	**AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE URBANOS**	Identificación de los derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al bien objeto de valuación	Conocimientos jurídicos general al bien a valorar **Nota:** Para los **conocimientos jurídicos** de la certificación internacional, consultar el anexo aplicable a su país, relacionado en el numeral **16. Documentos normativos que se consideran para la elaboración del esquema** del presente esquema de certificación.	Función pública y privada del valuador		Examen teórico conocimientos generales
				Bienes públicos		Examen teórico conocimientos generales
		Selección y aplicación de enfoques y/o metodologías valuatoria	Teoría del valor general	Factores de creación del valor		Examen teórico conocimientos generales
				Oferta y demanda		Examen teórico conocimientos generales
				Conceptos de valor, precio, costos, mercado y valor de mercado		Examen teórico conocimientos generales
			Economía y finanzas generales	Concepto y definición de	Indicadores económicos	Examen teórico conocimientos generales
					Tasas e índices económicos	
					Valorización	

					Devaluación	
					Inflación	
					Valor presente	
					Valor futuro	
					Principios económicos	
					Tipos de activos	
			Ciencias y artes generales	Definición y concepto de:	Avalúo	Examen teórico conocimientos generales
					Valor de mercado	
					Técnicas de depreciación	
			Enfoques generales de valuación	Fundamentos y conocimientos		Examen teórico conocimientos generales
			Procedimientos matemáticos y cuantitativos	Cálculo de:	Escala	Examen teórico conocimientos generales
					Formulas geométricas (áreas, volúmenes, perímetros)	
					Distancias	
					Conversión de unidades	
					Conceptos estadísticos (media, mediana, moda entre otros),	
					Aplicación y despeje de ecuaciones	

Tabla 3. Requisitos de Competencia específicos mínimos para Valuadores de Inmuebles Urbanos

NORMA DE COMPETENCIA	**TRABAJO POR REALIZAR**	**Tarea**	**PREREQUISITOS**			
			FORMACION			**EXPERIENCIA**
			Requisitos de competencia			
			Conocimientos específicos mínimos	**Criterio de conocimiento**	**Mecanismos de evaluación**	**Mecanismos de evaluación**
NTS C 002 NORMA TECNICA SECTORIAL DE COMPETENCIA PARA EL AVALUADOR QUE REALIZA AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS	**AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE URBANO**	Recepción del encargo valuatorio				Examen práctico inmuebles urbanos
		Identificación de los derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al bien objeto de valuación	Conocimientos jurídicos específicos al bien a valorar **Nota:** Para los **conocimientos jurídicos** de la certificación internacional, consultar el anexo aplicable a su país, relacionado en el numeral **16. Documentos normativos que se consideran para la elaboración del esquema** del presente esquema de certificación.	Leyes de ordenamiento territorial		Examen práctico inmuebles urbanos
				Normas urbanísticas		Examen práctico inmuebles urbanos
				Leyes de propiedad horizontal	Examen teórico inmuebles urbanos	
				Leyes de catastro	Examen teórico inmuebles urbanos	
		Determinación de las características del bien	Instrumentos de medición específicos para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar	GPS	Examen teórico inmuebles urbanos	Examen práctico inmuebles urbanos
				Flexómetro	Examen teórico inmuebles urbanos	

				Brújula	Examen teórico inmuebles urbanos	
				Planos	Examen teórico inmuebles urbanos	
		Selección y aplicación de enfoques y/o metodologías valuatorias	Economía y finanzas especificas	Matemáticas financieras	Examen teórico inmuebles urbanos	
			Ciencias y artes especificas	Obsolescencias	Examen teórico inmuebles urbanos	
				Relación frente - fondo	Examen teórico inmuebles urbanos	
				Tipos de depreciación	Examen teórico inmuebles urbanos	
				Vetustez (edad de la construcción)		Examen práctico inmuebles urbanos
				Aplicación de índices constructivos (Índice de ocupación IO, Índice de Construcción IC)		Examen práctico inmuebles urbanos

				Sistemas constructivos		Examen práctico inmuebles urbanos
				Sistemas constructivos de un inmueble		Examen práctico inmuebles urbanos
				Coeficiente de copropiedad		Examen práctico inmuebles urbanos
			Enfoques y/o Metodologías específicas de valuación según el bien a valorar Procedimientos numéricos y cuantitativos específicos para la valuación del bien Procedimientos estadísticos Áreas	De mercado		Examen práctico inmuebles urbanos
				De renta	Examen teórico inmuebles urbanos	
				De costo	Examen teórico inmuebles urbanos	
				Método o técnica residual	Examen teórico inmuebles urbanos	
		Generación del informe de avalúo				Examen práctico inmuebles urbanos

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

Tabla 4. Matriz Evaluación de Competencias Especialidad avalúos de inmuebles Urbanos

NORMA DE COMPETENCIA	TRABAJO POR REALIZAR	Tarea	PREREQUISITOS							
			FORMACION / EXPERIENCIA							
			Requisitos de competencia							
			Conocimientos generales mínimos	**Criterio de conocimiento**	**Mecanismos de evaluación**	**Conocimientos específicos mínimos**	**Criterio de conocimiento**	**Mecanismos de evaluación**	**Mecanismos de evaluación**	**Habilidades**
NTS C 002 NORMA TECNICA SECTORIAL DE COMPETENCIA PARA EL AVALUADOR QUE REALIZA AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS	**AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE URBANO**	Recepción del encargo valuatorio							Examen práctico inmuebles urbanos	Análisis de casos de acuerdo con el encargo valuatorio
		Identificación de los derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al bien objeto de valuación	Conocimientos jurídicos general al bien a valorar **Nota:** Para los **conocimientos jurídicos** de la certificación internacional, consultar el anexo aplicable a su país, relacionado en el numeral **16. Documentos normativos que se consideran para la elaboración del esquema** del presente esquema de certificación.	Función pública y privada del valuador	Examen teórico conocimientos generales	Conocimientos jurídicos específicos al bien a valorar	Leyes de ordenamiento territorial		Examen práctico inmuebles urbanos	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información
							Normas urbanísticas		Examen práctico inmuebles urbanos	
				Bienes públicos	Examen teórico conocimientos generales		Leyes de propiedad horizontal	Examen teórico inmuebles urbanos		
							Leyes de catastro	Examen teórico inmuebles urbanos		

		Determinación de las características del bien				Instrumentos de medición específicos para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar	GPS	Examen teórico inmuebles urbanos	Examen práctico inmuebles urbanos	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información
							Flexómetro	Examen teórico inmuebles urbanos		
							Brújula	Examen teórico inmuebles urbanos		
							Planos	Examen teórico inmuebles urbanos		
		Selección y aplicación de enfoques y/o metodologías valuatorias	Teoría del valor general	Factores de creación del valor		Examen teórico conocimientos generales	Economía y finanzas especificas	Matemáticas financieras	Examen teórico inmuebles urbanos		Análisis y procesamiento de datos Sustentación
				Oferta y demanda		Examen teórico conocimientos generales				
				Conceptos de valor, precio, costos, mercado y valor de mercado		Examen teórico conocimientos generales				
			Economía y finanzas generales	Concepto y definición de:	Indicadores económicos	Examen teórico conocimientos generales	Ciencias y artes especificas	Obsolescencias	Examen teórico inmuebles urbanos	
					Tasas e índices económicos					
					Valorización			Relación frente - fondo	Examen teórico	

					Devaluación				inmuebles urbanos		
					Inflación			Tipos de depreciación	Examen teórico inmuebles urbanos		
								Vetustez (edad de la construcción)		Examen práctico inmuebles urbanos	
					Valor presente			Aplicación de índices constructivos (Índice de ocupación IO, Índice de Construcción IC)		Examen práctico inmuebles urbanos	
								Sistemas constructivos		Examen práctico inmuebles urbanos	
					Valor futuro			Sistemas constructivos de un inmueble		Examen práctico inmuebles urbanos	
					Principios económicos			Coeficiente de copropiedad		Examen práctico inmuebles urbanos	
					Tipos de activos						
			Ciencias y artes generales	Definición y concepto de:	Avalúo	Examen teórico conocimientos generales	Enfoques y/o Metodologías específicas de valuación según	De mercado		Examen práctico inmuebles urbanos	Análisis y procesamiento de datos

					Valor de mercado		el bien a valorar Procedimientos numéricos y cuantitativos específicos para la valuación del bien Procedimientos estadísticos áreas			Examen práctico inmuebles urbanos	Sustentación
								De renta	Examen teórico inmuebles urbanos		
					Técnicas de depreciación			De costo	Examen teórico inmuebles urbanos		
								Método o técnica residual	Examen teórico inmuebles urbanos		
			Enfoques generales de valuación	Fundamentos y conocimientos		Examen teórico conocimientos generales					
			Procedimientos matemáticos y cuantitativos	Cálculo de:	Escala	Examen teórico conocimientos generales					
					Formulas geométricas (áreas, volúmenes, perímetros)						
					Distancias						
					Conversión de unidades						
					Conceptos estadísticos (media, mediana, moda entre otros),						

					Aplicación y despeje de ecuaciones						
		Generación del informe de avalúo								Examen práctico inmuebles urbanos	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información

NOTA: De acuerdo con las normas de competencia NTS C 02 en el numeral 3 REFERENCIAS NORMATIVAS, varios de los conceptos contenidos en los exámenes teóricos para medir los conocimientos del valuador estarán basados en las normas internaciones de valuación IVS, así como en las normas técnicas sectoriales NTS RNA ICONTEC de la USN AVSA.

8.2 Matriz de calificación por competencias:

Para otorgarse la certificación, el valuador debe cumplir con **todos** los requisitos de competencia establecidas en la matriz de competencias, es decir, debe aprobar a través de los instrumentos de evaluación los requisitos de competencia descritos en el numeral 8 del presente documento.

Para cumplir con las competencias establecidas, el valuador cuenta con un (1) año a partir de la primera citación de exámenes por parte del R.N.A para aprobarlas, 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 un examen el cual se compone de una parte teórica y una parte práctica, estos componentes pueden ser aprobados parcialmente si el candidato llega a reprobar alguno de los requisitos de competencia solo presentará nuevamente aquel requisito en que fallo y no la totalidad del examen; sin embargo, se aclara que se deben aprobar el total de los requisitos para obtener la certificación en esta categoría.

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

Tabla 5. Matriz de calificación por competencias generales especialidad avalúos de inmuebles Urbanos

conocimientos generales					
TAREA	**Conocimientos** **Generales mínimos**	**Criterio de conocimiento**	**Instrumento de valuación utilizado**	**Numero de preguntas a evaluar**	**Numero de preguntas a aprobar**
Identificación de los derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al bien objeto de valuación	Conocimientos jurídicos generales al bien a valorar **Nota:** Para los **conocimientos jurídicos** de la certificación internacional, consultar el anexo aplicable a su país, relacionado en el numeral **16. Documentos normativos que se consideran para la elaboración del esquema** del presente esquema de certificación.	Función pública y privada del valuador	Examen teórico	2	2
		Bienes públicos	Examen teórico	1	
Selección y aplicación de enfoques y/o metodologías valuatorias apropiadas	Teoría del valor general	Factores de creación del valor	Examen teórico	1	3
		Oferta y demanda	Examen teórico	1	
		Conceptos de valor, precio, costos, mercado y valor de mercado	Examen teórico	3	
	Economía y finanzas generales (Concepto y definición de)	Indicadores económicos	Examen teórico	1	6
		Tasas e índices económicos		1	
		Valorización		1	
		Devaluación		1	
		Inflación		1	
		Valor presente		1	
		Valor futuro		1	

		Tipos de activos		1	
		Principios económicos		1	
	Ciencias y artes generales (Definición y concepto de)	Avalúo	Examen teórico	2	3
		Valor de mercado		1	
		Técnicas de depreciación		1	
	Enfoques generales de valuación	Fundamentos y conocimientos	Examen teórico	3	2
	Procedimientos matemáticos y cuantitativos (Cálculo de)	Escala	Examen teórico	1	4
		Formulas geométricas (áreas, volúmenes, perímetros)		1	
		Distancias		1	
		Conversión de unidades		1	
		Conceptos estadísticos (media, mediana, moda entre otros)		1	
		Aplicación y despeje de ecuaciones		1	

Tabla 6. Matriz Evaluación de Competencias especifico especialidad avalúos de inmuebles Urbanos

Trabajo por realizar	TAREA	Conocimientos Específicos mínimos	Criterio de conocimiento	Instrumento de valuación utilizado	Numero de preguntas a evaluar		Numero de preguntas aprobadas
AVALUO DE BIENES INMUEBLES URBANOS	Identificación de los derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al bien objeto de valuación	Conocimientos jurídicos específicos al bien a valorar **Nota:** Para los **conocimientos jurídicos** de la certificación internacional, consultar el anexo aplicable a su país, relacionado en el numeral **16. Documentos normativos que se consideran para la elaboración del esquema** del presente esquema de certificación.	Leyes de ordenamiento territorial	Examen practico	9		6
			Normas urbanísticas				
			Leyes de propiedad horizontal	Examen teórico	3		4
			Leyes de catastro		3		
	Determinación de las características del bien	Instrumentos de medición específicos para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar		Examen teórico / Examen practico	Examen teórico	Examen practico	Examen teórico
			GPS		2	7	4
			Flexómetro		2		
			Brújula		1		Examen practico
			Planos		1		4
	Selección y aplicación de	Economía y finanzas especificas	Matemáticas financieras	Examen teórico	3		2

	metodologías valuatoria	Ciencias y artes especificas	Vetustez (edad de la construcción)	Examen practico	1	19
			Sistemas constructivos	Examen practico	17	
			Sistemas constructivos de un inmueble	Examen practico		
			Aplicación de índices constructivos (Índice de ocupación IO, Índice de Construcción IC)	Examen practico	8	
			Coeficiente de copropiedad	Examen practico	10	
			Obsolescencias	Examen teórico	2	4
			Relación frente - fondo	Examen teórico	3	
			Tipos de depreciación	Examen teórico	2	
		Enfoques y/o Metodologías específicas de valuación según el bien a valorar Procedimientos numéricos y cuantitativos específicos para la valuación del bien Procedimientos	De mercado	Examen practico	8	5
			De renta	Examen teórico	3	5
			De costo	Examen teórico	3	
			Método o técnica residual	Examen teórico	2	

		estadísticos Áreas				

*El conocimiento específico referente a los instrumentos de medición específicos para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar se evaluará en la parte teórica y practica

Tabla 7. Matriz Evaluación de Habilidades especialidad avalúos de inmuebles Urbanos

Trabajo por realizar	TAREA	Habilidades	Mecanismos de evaluación	Numero de preguntas a evaluar	Numero de preguntas aprobadas
AVALUO DE BIENES INMUEBLES URBANOS	Recepción del encargo valuatorio	Análisis de casos de acuerdo con el encargo valuatorio	Examen práctico inmuebles urbanos	9	6
	Identificación de los derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al bien objeto de valuación	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información	Examen práctico inmuebles urbanos	9	6
	Determinación de las características del bien	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información	Examen práctico inmuebles urbanos	7	4

	Selección y aplicación de enfoques y/o metodologías valuatorias	Análisis y procesamiento de datos	Examen práctico inmuebles urbanos	44	24
		Sustentación		3	2
	Generación del informe de avalúo	Lectura, comprensión y diligenciamiento de la información	Examen práctico inmuebles urbanos	33	17

9. 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).

10. PREREQUISITOS DE COMPETENCIA.

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

10.1. 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, instituciones de educación superior, entre otras. También puede ser tomado como soporte el certificado donde se indique que el avaluador ha realizado las veces o ejecutado el rol de ponente, capacitador etc., en la especialidad que desea certificarse con el R.N.A

10.2 EXPERIENCIA

Se solicita documento (s) y/o certificación (es) que emita una organización pública o privada (teniendo en cuenta el tiempo de prestación de servicio del valuador), en el que demuestre la realización y/o participación en el desarrollo de avalúos **en una fecha mínima de un año o de los años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud** de certificación de la especialidad a la cual está realizando la solicitud.

10.2.1. Valuadores que realizan avalúos para personas jurídicas

La experiencia se corroborará mediante la constancia o documentos 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 en la cual desempeñó la actividad. Los certificados expedidos por entidades públicas, se solicita el registro que emite la entidad de acuerdo con el tiempo de prestación de servicio.

10.2.2. 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 valuadores independientes RS/FR/04, proporcionado por el R.N.A, diez (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, 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.

11. REQUISITOS PARA LA RENOVACIÓN

11.1. 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 10.2

11.2. La renovación se realizará a los cuatro (4) años de haber recibido la notificación de aprobación de la certificación inicial independiente de la especialidad certificada.

11.3. 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 acerca de temas relacionados con avalúos, como: seminarios, talleres, conferencias, congresos, charlas, encuentros y eventos relacionados con el tema de avalúos, entre otras; además, deben ser certificadas por academias, instituciones de educación superior, lonjas de propiedad raíz, corporaciones, asociaciones, entre otras.

El valuador se renovará de acuerdo con el referente normativo vigente y adoptado por el organismo para este esquema de certificación

11.4. Para cumplir con los requisitos establecidos para la renovación de la certificación, el valuador debe cumplir con:

11.4.1. Evaluación in situ, a través del examen práctico estudio de caso con simulación y registros de visita.
11.4.2. Desarrollo profesional, en cumplimiento al numeral 11.3.
11.4.3. Entrevistas estructuradas, con la presentación de la entrevista con el profesional designado por el R.N.A.

11.4.4. Confirmación de la continuidad de un trabajo satisfactorio y registros de la experiencia laboral; en cumplimiento al numeral 10.2.
11.4.5. Examen; presentación y aprobación de los exámenes aplicados por el R.N.A.
11.4.6. Controles de capacidad física en relación con la competencia en cuestión, no aplica para el presente esquema.

12. CRITERIOS Y MÉTODOS PARA LA VIGILANCIA

De acuerdo con las consideraciones y el análisis de cambios jurídicos, normativos y tecnológicos de sector valuatorio realizado por el Comité del Esquema no aplicará la vigilancia de la certificación, debido que el periodo de cuatro (4) de la certificación no requiere que se aplique la vigilancia.

13. CRITERIOS PARA SUSPENDER Y RETIRAR LA CERTIFICACIÓN

Los criterios para la suspensión y retiro de la certificación serán aplicados de acuerdo con los numerales 7.1, 7.2, y 7.4 del Reglamento de la Certificación R.N.A. de Personas EQ/DC/04

14. CRITERIOS PARA CAMBIOS EN EL ALCANCE DE LA CERTIFICACIÓN.

El alcance de la certificación se encuentra definido conforme al Decreto 556 de 2014, en tanto las modificaciones o cambios del alcance de la certificación otorgada estarán de acuerdo con lo establecido en la normatividad legal vigente y o referente normativo usado en el presente esquema de certificación

13. REVISIÓN DE REQUISITOS DEL ESQUEMA

El esquema se mantiene actualizado y se revisa basado bajo los siguientes criterios: Ver documento *ISO-Guía Desarrollo de esquemas de certificación personas ISO 17024.*

Los criterios para la determinación de los periodos de revisión del esquema son:

Frecuencia de los cambios en los trabajos y tareas (actualización normas SENA – normas USN AVSA), cambios en las tecnologías, cuando se detectan desviaciones significativas (fuera del alcance especificado) en los análisis estadísticos para la equidad y validez del esquema de certificación, cambios en la ley, cambios en los requisitos del organismo y cambios en la norma ISO/IEC 17024. Si no se detectan cambios o desviaciones en los criterios descritos, el esquema de certificación será revisado cada año y si durante la revisión se detectan desviaciones que afecten el objetivo, el alcance de la certificación será

aplicado el proceso de validación del esquema de certificación. Los análisis estadísticos para la equidad, fiabilidad, validez y desempeño de las pruebas se realizarán mínimo cada año.

14. VALIDACIÓN DE MÉTODOS DE EVALUACIÓN Y DE EXAMEN

Cuando se desarrollen y/o actualicen esquemas de certificación se realizará la validación del esquema de certificación, los métodos de evaluación y los instrumentos de evaluación, conforme a los procedimientos internos de la organización, con el fin de garantizar la validez, equidad, fiabilidad y desempeño de estos.

Los métodos de los exámenes aplicados por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. se revisan cada dos años, como mínimo junto al esquema de certificación por parte del comité del esquema; no obstante, si se presenta cambios en la ley, en las normas, en los requisitos del organismo y cambios en la norma ISO/IEC 17024 que impacten en el esquema de certificación, se revisaran antes del tiempo estipulado.

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

15. CÓDIGO DE ÉTICA

El valuador 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.

16. 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
- NTS C 002 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos emitida por la USN AVSA – ICONTEC/R.N.A. (10 de Julio de 2019).
- 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”
- NTS M 01 Procedimiento y Metodologías para la realización de Avalúos de Bienes Urbanos a Valor de Mercado.
- EQ/AN/03 Documento Normativo de Referencia a Nivel Internacional – Chile
- EQ/AN/04 Documento Normativo de Referencia a Nivel Internacional - México

17. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha de aprobación	Descripción de los Cambios
13	31 de agosto de 2021	1. Para los conocimientos jurídicos de la certificación internacional, se incluye consultar el anexo aplicable a cada país, teniendo en cuenta el numeral 16. Documentos normativos que se consideran para la elaboración del esquema del presente esquema de certificación.