



**SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS**
REGIONAL ANTIOQUIA

CURSO DE AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS DE ACUERDO A LA LEY 1673

OBJETIVO GENERAL

Dar bases teórico-prácticas a los valuadores y asistentes, de las diferentes metodologías y técnicas valuatorias utilizadas y aceptadas por los principales empleadores y generadores de avalúos en el país, entre otros: la Superintendencia Financiera, los Entes Territoriales, el IGAG y el Consejo Superior de la Judicatura.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

-Introducir a los valuadores y asistentes en los fundamentos metodológicos básicos de la normatividad vigente para avalúos -La Resolución 620 de 2008 y el P.O.T.-, conocimientos obligatorios para el ejercicio del oficio, mediante taller práctico.
-Iniciar a los asistentes en los conceptos básicos de matemática financiera, aplicada en procesamientos estadísticos para avalúos como herramienta necesaria en el ejercicio profesional del avalúo.

CONTENIDO

PRESENTACIÓN LONJA INMOBILIARIA de la S.C.A.
-fundamentos teóricos y estructura de la S.C.A. y su lonja inmobiliaria. Tiempo (1/2 hora)
-Qué es la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
-Finalidad de la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
-Objeto de la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
-Miembros de la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
-Deberes de los miembros de la Lonja.
-Derechos de los miembros de la Lonja.
-Organigrama de la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.

-Dirección de Lonja.
-Comité Asesor y Disciplinario de la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
-Código de ética del evaluador S.C.A.
-Sanciones a los miembros de la Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.

1° QUÉ ES UN AVALUÓ? Tiempo (1/2 hora)

-Definición.
-Clases de Avalúos.
Avalúos Judiciales.
Avalúos Administrativos.
Avalúos a Entidades Financieras.
Avalúos Corporativos.
Avalúos Rurales.
Avalúos de Inmuebles de Interés Patrimonial.
Avalúos Masivos.
Avalúos por Valorización.
Avalúos de Plusvalía (ley 388)

OBJETIVO

Entender la importancia de la plusvalía como herramienta para obtener recursos en lo municipio y que para su implementación es primordial la ejecución de los avalúos.
-Hechos generadores de la participación en plusvalía.
-Avalúos por Minusvalía.

2° NORMAS. Tiempo (1:30 horas)

OBJETIVO

Conocer el decreto 620 como directriz del Gobierno Nacional en la elaboración de avalúos.
-RESOLUCION 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE 2008 POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS AVALUOS ORDENADOS DENTRO DEL MARCO DE LA LEY 388 DE
-La importancia de la garantía en el avalúo del crédito Hipotecario.
-Ley 510 de 1999.
-Ley 546 de 1999.
-Decreto 151 de 1998 – compensación en tratamiento de conservación, mediante la

transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

3° FACTORES PARA EL AVALUO DE INMUEBLES.

Tiempo (1 hora)

OBJETIVO

La importancia del conocimiento de la norma en el avalúo

- Factores y Métodos.
- Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Contenido mínimo del informe de avalúo.
- Etapas para la elaboración del avalúo.
- Identificación física del predio.
- Factor de comercialización.
- El SINUPOT como herramienta en el ejercicio del avalúo.
- Las UPZ.
- Zona de riesgo.
- Reserva vial.
- Ronda de río.
- Estratificación.

4° MÉTODOS DE AVALÚOS Y SU APLICACIÓN.

Tiempo (3 horas)

OBJETIVO

Dar a conocer los diferentes métodos autorizados por el decreto 620 en la elaboración de los avalúos.

Métodos

- Método comparativo o de mercado (recolección de datos, homogenización, factor de fuente, factor de frente, factor de profundidad, factor de forma).
- El método de costo de reposición o potencial de desarrollo.
- Aplicación de los métodos
- Avaluó de construcción nueva: Método de costo (costo directo, costos indirectos, costos generales, costos financieros, costo total de la construcción).
- Avaluó de proyecto en construcción - presupuesto – incidencia de los capítulos en el costo de obra - avance de obra.

- Avaluó de construcción usada.
- El método de Reposición o potencial de Desarrollo
- El método de la Renta

5° MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN

- Método de la línea recta.
- Método parabólico de Kuentzle.
- Método de Ross.
- Depreciación por estado de conservación – Método de Heidecke.
- Depreciación utilizando las tablas de Fitto y Corvini.

6° RECOMENDACIONES EN LA PRÁCTICA DEL AVALUO. Tiempo (1/2 hora)

7° EJEMPLOS DE AVALUOS URBANOS.

Tiempo (1/2 hora)

- Avaluó de vivienda individual sin P.H.
- Avaluó de vivienda subdividida.
- Avaluó en P.H.

8° HONORARIOS PARA LOS AVALUOS. Tiempo (1/2 hora)

- Decreto 466 de 2000, ley 546 de 1999.
- Tarifas que autorizadas por la Superintendencia Financiera para los Bancos.

9° TALLER. Tiempo (1 hora)

- Ejercicios con casos reales de avalúos tipo.
- Avaluó de apartamentos en propiedad horizontal.
- Zonas comunes de uso exclusivo -tz, gj, etc.-
- Avaluó de vivienda subdividida.
- Avaluó de vivienda no sometida a propiedad horizontal.
- Avaluó de vivienda usada usando método de Fitto y Corvini.
- Avaluó de lotes sin urbanizar, utilizando el método de reposición.
- Manejo y aprovechamiento del SINUPOT.