



## **MODULO DE AVALUOS LONJA INMOBILIARIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS**

### **CONTENIDO**

El objetivo del módulo de avalúos es el que los asistentes se familiaricen con las diferentes metodologías y técnicas, utilizadas y aceptadas por la Súper Intendencia Financiera, los Entes Territoriales, el IGAG y el Consejo Superior de la Judicatura, principales empleadores y generadores de avalúos en el país.

Informar a los asistentes de la normatividad vigente, el P.O.T. LA Ley del evaluador 1673 y La Resolución 620 de 2008, conocimientos obligatorios para el profesional evaluador.

**PRESENTACION LONJA INMOBILIARIA S.C.A Y FUNDAMENTOS TEORICOS, CON EL FIN DE QUE LOS ARQUITECTOS INTERESADOS EN PERTENECER A LA LONJA DE LA S.C.A. SEPAN CUAL ES LA ESTRUCTURA DE LA S.C.A. Y SU LONJA INMOBILIARIA. TIEMPO**

- Qué es la lonja.
- Finalidad de la lonja.
- Objeto de la lonja.
- Miembros de la lonja.
- Deberes de los miembros de la lonja
- Derechos de los miembros de la lonja
- Organigrama de la División Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
- Dirección de lonja.
- Comité Asesor y Disciplinario de la lonja.
- Código de ética del evaluador S.C.A.
- Sanciones a los miembros de la lonja.

- LA NUEVA LEY DEL AVALUADOR 1673.
- Que es ANA?
- En que está en estos momentos ANA (Autorreguladora Nacional de Avalúos)



- A que categorías podemos acceder los Arquitectos gracias a los beneficios adquiridos en la ley 435
- 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 1997 Y LA LEY 1673
  - ¿Qué es un avalúo?
  - 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
    - Hechos generadores de la participación en plusvalía.
    - Avalúos por Minusvalía.
  - Métodos de avalúos
  - Avalúo de construcción nueva: Método de costo (costo directo, costos indirectos, costos generales, costos financieros, costo total de la construcción).
  - Avalúo de proyecto en construcción - presupuesto – incidencia de los capítulos en el costo de obra - avance de obra.
  - Avalúo de construcción usada.
    - 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.
  - 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.
- El método residual o potencial de desarrollo para lotes sin urbanizar .
  - Índice de construcción.
  - Índice de ocupación.
- La importancia de la garantía en el avalúo del crédito Hipotecario
  - Ley 510 de 1999.
  - Ley 546 de 1999.
  
- La importancia del conocimiento de la norma en el avalúo
  
- La norma como herramienta en el ejercicio del avalúo.
  - Las UPZ.
  - Zona de riesgo.
  - Reserva vial.
  - Ronda de río.
  - Estratificación.
  
- FACTORES PARA EL AVALUO DE INMUEBLES
  - 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 método de la renta.
- Decreto 151 de 1998 – compensación en tratamiento de conservación, mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
  
- HONORARIOS PARA LOS AVALUOS
  - Decreto 466 de 2000, ley 546 de 1999.
  - Tarifas autorizadas por la Superintendencia Financiera para los Bancos.
  
- RECOMENDACIONES EN LA PRÁCTICA DEL AVALUO
  
- CIERRE SEMINARIO