



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