



XXVI SEMANA DE LA FACULTAD

ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEL 10 AL 14 DE NOVIEMBRE



Nombre : Mas allá del Valor

Programa : Tecnología en Gestión Catastral

Docentes encargados:

Alexander Mendez Rincon

Viviana Angelica Sanabria

Invitado:

Ing. Iván Darío Restrepo

Objetivo:

Sensibilizar a los estudiantes del programa de la tecnología en Gestión Catastral sobre la importancia de los avalúos en el desarrollo actual de la economía, destacando el papel fundamental del evaluador como actor técnico y ético, mediante la reflexión sobre principios básicos, valores, responsabilidad profesional y el compartir de experiencias reales que fortalezcan su formación integral y su idoneidad en el ejercicio de la profesión.



XXVI SEMANA DE LA FACULTAD

ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEL 10 AL 14 DE NOVIEMBRE



MAS ALLA DEL VALOR

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

idre2468@gmail.com

Tu casa, vista por...



Ti



El comprador



El banco



El tasador



Impuestos Nacionales

VALORAR

ARTE – OFICIO - PROFESIÓN

TRANSPARENCIA -OBJETIVIDAD

UN AVALUADOR O TASADOR ES EN ESENCIA UN ANALISTA DE
MERCADO

QUE ES UN AVALUO

VALOR DE MERCADO

«Valor de mercado la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente, sin coacción».

VALOR RAZONABLE NTS M 01 – NIIF 13

«El estándar internacional NIIF 13 define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo en una transacción ordenada entre participantes informados del mercado en la fecha de medición (es decir, es un precio de salida). Es una medición basada en el mercado, no una medición específica para una entidad

QUIEN ES UN AVALUADOR

«Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores »

OBJETIVIDAD

AGREGAR VALOR

REQUISITOS PARA SER AVALUADOR

1

Teoría del valor.

2

Economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar.

3

Conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar.

4

Las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades -intrínsecas de los bienes a evaluar.

5

Las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar.

6

Métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes.

7

La correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar.

IMPORTANCIA DE LOS AVALUOS

1. Transacciones Inmobiliarias
2. Negocios o conflictos de carácter jurídico –
Dictamen Pericial-Daños y Perjuicios -
Procesos Reparación Directa.
3. Sector financiero Banca – Seguros – Fiducias.
4. Dar valor a los activos – Normas NIIF.
5. Transacciones sector público.
6. Impuestos y contribuciones Ley 388 de 1.997.

VALOR VS PRECIO

¿Que es Valor?

Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.



«El concepto de Valor representa el precio mas probable que compradores y vendedores establecerán para un bien o servicio que esta disponible para su compra. El valor establece un precio hipotético ó teórico, que será el que con mayor probabilidad establecerán los compradores y vendedores para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio mas probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado»

“Es la medición en dinero y por comparación de una cosa” “ Es la expresión de una necesidad, de un deseo o de un capricho” “ Es el costo de reproducir una cosa mas una plusvalía o ganancia generada”

Formación de valor: Crecimiento económico, Crecimiento demográfico

VALOR VS PRECIO

¿Que es Precio?



«El Precio es un concepto relacionado con el valor de cambio de una materia prima, bien ó servicio. El precio es la cuantía que se ha pedido, ofrecido ó pagado por la materia prima bien o servicio.

Una vez se ha llevado a cabo una transacción, el precio, se haya puesto o no de manifiesto, pasa a ser un hecho histórico. El precio pagado representa el punto de intersección entre la oferta y la demanda».

“Valor real por el que se negocio un inmueble, lo que la final se pago por él. Puede variar al valor comercial asignado.

VALOR VS PRECIO

NUESTRA FUNCION ENTREGAR VALORES.



OBJETIVIDAD

CODIGO DE CONDUCTA

Ética

“El valuador debe en todo momento mantener un alto nivel de honestidad, integridad y conducta al desarrollar la actividad valuatoria, de manera que no vaya en ningún caso en detrimento de sus clientes, de sus colegas, del público en general, de su profesión ni de la asociación a la cual se encuentre afiliado”.

Regido por la NTS 04

Fundamento: Se enmarca dentro de los siguientes principios:

- Profesionales.
- Honestos.
- Diligentes
- Imparciales
- Sin interés personal.
- Que emitan informes claros.

CODIGO DE CONDUCTA

INTEGRIDAD:

No actuar de forma engañosa.

CONFLICTO DE INTERESES:

Un Avaluador nunca prestará sus servicios a dos ó más partes involucradas en el mismo tema.

CONFIDENCIALIDAD:

Discreción .

IMPARCIALIDAD:

Libre de intereses personales, Objetividad, independencia.

COMPETENCIA:

- Conocimiento y experiencia.
- Ayuda externa.
- Eficiencia y diligencia
- Investigaciones con soporte.
- Memorias de cálculo
- Avalúo y memorias deben guardarse mínimo 5 años.

INDEPENDENCIA:

Imparcialidad y objetividad profesional

El uso mejor y más productivo se define como:

“El uso más probable de una propiedad que es posible físicamente, justificado adecuadamente, permisible legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor de la propiedad que se está valuando”

“El valor comercial estimado en avalúo, es el resultado de un proceso sistemático (que incorpora una metodología y la aplicación de técnicas del área económica, estadística y financiera) respaldado en información contrastable y en hechos económicos representativos del mercado del bien analizado.

PRINCIPIOS

Factores externos que influyen

- Crecimiento económico
 - Inflación
 - Tasas de interés
 - Mercado bursátil
 - Desempleo
 - Poder Adquisitivo
 - Confianza
 - Demanda
 - Incremento de precios
 - Impuestos
- Liquidez – Circulante
 - Riesgo (Legal - Financiero)

PRINCIPIOS

Factores Urbano

- Ubicación
- Diseño
- Topografía
- Urbanismo
- Acabados
- Tipo
- Uso
- Normatividad
- Estado de Conservación
- Activo poco diversificable
- Funcionalidad
- Cuota de administración
- Estrato

Factores rural

- Seguridad
- Vías
- Cercanía a centros poblados
- Clima
- Suelo
- Topografía
- Fuentes de Agua

PRINCIPIOS

Factores Comercial

- Trafico de personas
- Vías, parqueaderos - Transporte
- Ubicación
- Frente

Factores Oficina

- Vías, parqueaderos - Transporte
- Seguridad
- Área
- Funcionalidad

Factores Bodega

- Vías. (Tracto Mulas)
- Altura
- Capacidad Energía
- Piso
- Puerta de acceso

MUCHAS GRACIAS