Bienvenidos



MITOS COMUNES SOBRE LOS AVALÚOS

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÌAS

ALESSANDRO FUQUENES CARDONA

alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126

MITOS Y REALIDADES DE LOS AVALÚOS INMOBILIARIOS

1.) ¿Te han dicho que los avalúos son innecesarios, aumentan el precio de tu propiedad y no se necesita de expertos?,

En este contenido exploraremos los mitos más comunes que existen en el imaginario de los colombianos en torno a los avalúos y los contrastaremos con las verdades sobre el papel que realmente cumplen estos estudios en la industria inmobiliaria colombiana.

Nos aventuramos en el emocionante mundo del mercado de la valuación colombiano.

PARA ALGUNOS, LA VALUACIÓN ES UN VERDADERO RETO, PARA OTROS, UNA TOTAL INTERROGACIÓN, PARA NOSOTROS, UNA FASCINANTE PROFESIÓN, CON UNA CONSTANTE DENTRO DEL HORIZONTE DE POSIBILIDADES QUE NOS PROVEE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA.

CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÌAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA
alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126

Mito 1: "Los avalúos son simples conjeturas"

Realidad: Si bien es cierto que, los **avalúos inmobiliarios** implican una evaluación basada en datos y estimaciones, no son simplemente una conjetura al azar. Gracias a los conocimientos, experiencia y altas capacidades que nos posibilita nuestro marco jurídico, en forma planeada, estructurada y teniendo en cuenta la rigurosidad de los métodos contemplados, podemos analizar con profundidad, los distintos valores de un bien y con un excelente estudio econométrico, asignar el justiprecio real.

Mito 2: "Los avalúos siempre aumentan el precio de una propiedad"

Realidad: Aunque un avalúo positivo puede influir en el precio de venta de una propiedad, no siempre conduce a un aumento automático. El precio determinado por un avalúo se utiliza como una guía para las partes involucradas en una transacción, pero el precio final puede estar sujeto a negociaciones entre comprador y vendedor.

Mito 3: "Los avalúos son solo para transacciones de compra-venta"

Realidad: A pesar de que los avalúos son ampliamente utilizados en el proceso de compra-venta de propiedades, su utilidad va más allá de eso. Este estudio es una herramienta valiosa en diversas situaciones, como herencias, divorcios, garantías hipotecarias, seguros y determinación de impuestos. También puede ayudar a los propietarios a tomar decisiones informadas sobre la remodelación o expansión de sus viviendas, entre otros casos.

Mito 4: "Los avalúos solo son necesarios para propiedades de alto valor o lujo."

Realidad: Los avalúos comerciales son relevantes para activos de diferentes rangos de precios, no solo para las de alto valor y precio. Tanto las viviendas residenciales modestas como las propiedades comerciales, industriales o rurales requieren una evaluación precisa de su valor. Los avalúos son una herramienta importante para garantizar una transacción justa y equitativa, independientemente del estado y precio de la propiedad.

Mito 5: "Los avalúos solo se basan en el precio de venta de propiedades similares en la misma zona."

Realidad: Si bien la comparación de propiedades similares en la misma área es un método común empleado en los avalúos, este no es el único factor determinante. Los Avaluadores también consideran otros aspectos, como el valor agregado que ofrece la propiedad, sus características únicas, la infraestructura y desarrollo del sector donde está ubicada, las tendencias del mercado y factores macroeconómicos. Esto garantiza una evaluación más completa y precisa.

Mito 6: "El precio de un avalúo es inmutable y no puede cambiar con el tiempo."

Realidad: El valor de una propiedad evaluada puede cambiar con el tiempo debido a diferentes variables, como las fluctuaciones del mercado inmobiliario, la evolución de la infraestructura en la zona, cambios en la legislación y tendencias económicas. Los avalúos deben ser considerados como una instantánea del precio de la propiedad en un momento específico.

Mito 7: "Los avalúos no necesitan ser realizados por un experto".

Realidad: Los avalúos inmobiliarios son procesos detallados que requieren tiempo y análisis cuidadoso. Los profesionales encargados de realizar este tipo de estudios deben recopilar y analizar una gran cantidad de información, como registros de propiedad, características físicas, datos de mercado y tendencias económicas. Luego, aplican metodologías específicas para determinar el precio de la propiedad. Es debido al nivel de complejidad y a la validez legal que caracteriza a los avalúos que es necesario que este proceso de evaluación sea ejecutado por expertos con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y se encuentren en una ERA.

MITOS COMUNES SOBRE LOS AVALÚOS COMERCIALES

Los avalúos comerciales son una herramienta que ayudan significativamente a la comercialización de los inmuebles debido que determina un precio muy preciso. Sin embargo, es común que haya confusiones e ideas erróneas sobre sus funciones y proceso, por eso, es necesario aclara algunos de los mitos más comunes sobre los avalúos.

Los **avalúos de casas**, apartamentos, oficinas, bodegas y, en general, cualquier tipo de bien inmueble están protegidos y regulados por la ley, por lo que su ejercicio debe hacerse bajo el margen de cierta regulación. Sin embargo, a pesar de ser una figura

legal válida de larga data, todavía persisten varios mitos y afirmaciones erróneas sobre la procedencia de los avalúos, su importancia, cómo funcionan y demás.

Los avalúos comerciales de inmuebles determinan el precio final: esto no es tan cierto, ya que puede haber una variación entre lo que establece el avalúo y el precio final de venta.

El avalúo no incide en un crédito hipotecario: falso. La institución financiera a la cual se solicita el préstamo se basa en los avalúos de inmuebles para establecer el monto a prestar y el precio de los impuestos correspondientes.

Los avalúos de apartamentos o cualquier bien similar caducan rápidamente: falso. Siempre que las características propias del inmueble y las del mercado no hayan variado sustancialmente, un avalúo tiene vigencia de hasta un año. De igual forma, es importante entender que los factores en los que se basa el estudio siempre estarán en constante cambio.

Nadie responde si el avalúo comercial es erróneo: incorrecto. Determinar el precio de una propiedad es un trabajo totalmente técnico que conlleva una responsabilidad profesional. En caso de fallos puede conllevar a sanciones civiles o penales para quien lo realiza. Recuerde que se trata de un ejercicio regulado por la ley y que solo personas certificadas pueden realizarlo; estos son dos factores que le brindan garantía de que podrá reclamar en caso de que sienta que no se realizó un estudio correcto.

Los Avaluadores cobran precios elevados: falso. Los honorarios del profesional se calculan en función del bien a valorar y asignarle precio, en donde se tienen en cuenta diferentes factores, eso conlleva una labor meticulosa tanto de la información y custodia que se recaude, como del cumplimiento de la normatividad vigente, no solo en materia de avalúos, sino, en concordancia con el marco jurídico legal colombiano.

Los avalúos que realizan las entidades bancarias para crédito hipotecario son más bajos que el valor real del inmueble: esta es una apreciación errada, ya que los Avaluadores están en la obligación de cifrar el valor que más se aproxime a la realidad. Los factores a tener en cuenta en la realización de los avalúos es la que dicta la ley.

Un avalúo únicamente sirve en la venta de un predio: falso. Los avalúos también se pueden utilizar para establecer el precio del canon de arrendamiento de un inmueble.

El avalúo catastral y el avalúo comercial son lo mismo: falso. El avalúo catastral es un mecanismo que el Estado utiliza para establecer el valor del Impuesto Predial Unificado (IPU) y del cual se encarga el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o, quien haga sus veces. Por su lado, el avalúo comercial es un estudio técnico que se realiza con el fin de definir el precio específico de un inmueble (para venta, arriendo, etc.) y, a diferencia del catastral, lo puede realizar cualquier persona que cumpla con los requisitos que establece la ley.

EL MITO DEL "AVALÚO CATASTRAL"

Todavía muchas personas creen que pueden tomar el precio que aparece en la factura del impuesto predial, que llega cada año, para realizar alguna transacción comercial o como prueba de valor dentro de algún proceso judicial. Esta creencia no solo está arraigada en personas del común, sino incluso en algunos profesionales; además, el código general del proceso, en su artículo 444, determina en algunos casos, un incremento del 50% de lo estipulado en la facturación allegada. Este proceder está sustentado en algunos apartados normativos (Art. 24 de la Ley 1450 del año 2011 y Decreto 148 del 4 de febrero del año 2020) que la gente descontextualiza y, a su conveniencia, usa para querer comprar o vender o apropiarse de un inmueble.

Para que quede muy claro, el avalúo catastral es el resultado de un ejercicio masivo de investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario a ciertos sectores de un municipio a fin de calcular lo que deben pagar cada año los propietarios de esos terrenos y esas construcciones. Los encargados de hacer estas estimaciones son las oficinas o unidades de catastro de las principales ciudades del país y el IGAC, o, quien haga sus veces, aunque también algunas gobernaciones están liderando estos procesos. El objetivo fundamental de esto es que las secretarías de Hacienda puedan recaudar el impuesto predial. En la inmensa mayoría de municipios del país, los avalúos catastrales están desactualizados, de modo que, para darle eficiencia, se incrementan los valores de acuerdo a un porcentaje.

Ahora bien, que algunas personas le sumen estos porcentajes al valor catastral (para evitarse contratar a un perito del Registro Abierto de Avaluadores a fin de que realice la debida inspección al inmueble, verifique documentación, analice la normatividad que allí rija según el POT y aplique la metodología de estimación de valor que estipula la respectiva reglamentación), provoca que haya imprecisiones muy significativas.

Se escuchan historias de campesinos que recibieron por sus fincas un valor de $10 millones por hectárea a razón de un valor fijado en el impuesto de $6 millones, pero que luego las venden a cinco, diez o más veces. Y esas historias no solo se dan en el campo, sino también en ciudades y hasta en estrados, a fin de acelerar un proceso, a

costa de que el propietario de un inmueble no reciba lo que en realidad es su precio, según la dinámica actual del mercado.

Por eso, es importante que nadie se quede sin saber que no se debe tomar el avalúo catastral para fines diferentes a los fiscales. La inmensa mayoría de personas no conoce la normatividad que aplica en su terreno. Puede que se permita construir varios pisos o que solo allí se puedan ejercer ciertas actividades comerciales y eso le da un valor especial a su predio. Si no lo sabe, puede llegar una constructora habilidosa y pintarle una oferta de incluso, más del 50%, de más de lo que aparece en el impuesto y cerrar un trato que, aparentemente, es favorable para quien vence, pero, en últimas, están siendo engañadas con este mito.

El precio comercial de un inmueble es siempre el mismo en el mercado

Falso: El precio final de una propiedad que se da al término de un avalúo es variable, ya que en este influyen diferentes factores como la superficie de la propiedad, características, vida útil remanente, etc; que lo pueden afectar en un futuro ya que un avalúo tiene una vigencia determinada, si el bien inmueble sufre modificaciones en alguna de estas características su valor en el mercado puede cambiar.

Las instituciones de gobierno sacan campañas para otorgar créditos hipotecarios

Verdad: Actualmente las instituciones de gobierno como FOVISSSTE e INFONAVIT han llevado a cabo campañas para que sea más fácil adquirir un crédito hipotecario y, así mismo, poder adquirir un terreno o una casa, siempre y cuando los derechohabientes cumplan con los requisitos establecidos.

Un avalúo no es necesario para crédito hipotecario

Falso: Toda institución financiera a la que se le es solicitado un crédito hipotecario pide como requisito básico un **avalúo** del inmueble ya que se basa en este para saber el monto de crédito que se otorgará al derechohabiente.

El crédito hipotecario también es útil para remodelar una propiedad

Verdad: Gracias a las diferentes modalidades que existen para adquirir un crédito hipotecario, se establece que además de utilizarlo para comprar una vivienda, se puede utilizar para remodelar tu hogar en dado caso de que solo quieras remodelarlo.

El dueño de la propiedad adquirida es el solicitante del crédito hipotecario

Verdad: La propiedad adquirida a través de un crédito hipotecario le pertenece totalmente al solicitante, ya que está a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, aunque cabe aclarar que la vivienda está comprometida con la institución financiera hasta que esta sea liquidada la deuda.

Puedo unir mi crédito hipotecario con mi pareja o algún familiar

Verdad: En la actualidad, las instituciones financieras te permiten unir tu crédito ya sea con tu pareja, amigo o amiga, o bien, algún familiar.

LA VALUACIÒN ES MAS QUE UNA PROFESIÒN, ES UN ARTE, ES UN ESTILO DE VIDA, CARACTERIZADO POR EL COMPROMISO, LA VALENTÌA Y LA DETERMINACIÒN CONSTANTE.

8 COSAS QUE NO SABÍAS DE LOS AVALÚOS INMOBILIARIOS

1.) Funcionalidad de un avalúo comercial

Como ya hemos mencionado un avalúo comercial nos permite saber el precio real de un bien, ya sea que lo queramos vender o rentar. Además, gracias al documento podemos originar un crédito para satisfacer una necesidad. Por otro lado, la recomendación es realizar un avalúo para hacer cualquier tipo de transacción de tipo inmobiliario.

2.) Características que se tiene en cuenta al momento de realizar los avalúos inmobiliarios

Para hacer un **avalúo inmobiliario** se tiene en cuenta ciertos parámetros. Estos permiten tener al detalle características de la propiedad y de la zona en la que se encuentra ubicada.

- Tamaño total de la propiedad
- Estado interno y externo de la vivienda

- Nivel de construcción.
- Estado general.
- Posibles remodelaciones que agrandan el tamaño de la propiedad
- Antigüedad del inmueble
- Condiciones del mercado en el país
- Ubicación y estrato de la vivienda.

3.) Casos especiales que requieren de los avalúos inmobiliarios

Existen casos y procedimientos que necesitan del avalúo te contamos cuales

- Al momento de realizar una compraventa
- Para conocer el precio comercial de una propiedad
- Para arrendar un inmueble, pues su precio no debe superar el 1% de su precio comercial.

4.) Precio para hacer avalúos comerciales

Hoy en día existen plataformas simuladoras que te brindan la información de forma digital sobre la propiedad por costos más bajos. Sin embargo, no está certificada. Pues recordemos que quien hace dicha labor es un perito profesional en avalúos.

La base de una valoración y asignación de precio, es de un SMMLV. Normalmente el costo de un avalúo es una dinámica de mercado en donde prevalecen la idoneidad del Avaluador y su reconocimiento social.

5.) Vigencia del documento donde se establece los avalúos

La vigencia de este documento hay que tenerla siempre presente, para dar una información veraz y actualizada. Se menciona que la vigencia no puede superar el año, depende de entidad financiera pues puede durar de 6 a 12 meses según lo requerido. Es vital aclarar que las condiciones de la propiedad deben estar intactas. Por otro lado, dependiendo de la clase de bien el tiempo de duración, puede ser, de la mínima unidad de tiempo, así el informe como tal, tenga validez indefinida en el tiempo.

6.) Profesionales que realizan avalúos inmobiliarios

A decir verdad, los avalúos son realizados únicamente por el personal capacitado para dicha labor; este es el perito Avaluador. Sin embargo, podemos encontrarnos con otros profesionales en el área que contribuyen la tarea hecha por el perito.

- Programadores de citas
- Apoyos para la visita
- Fotógrafos
- Profesional del anexo

- Área de calidad.
- Etc.

7.) Requisitos, o, documentación a tener en cuenta al momento de hacer avalúos inmobiliarios

Como para todo documento se requiere información para llevar el proceso a cabo, también es necesario para hacer un avalúo.

- Escrituras de la propiedad
- Recibos que certifiquen el estrato (SPDF).
- Planos arquitectónicos, si se tienen.
- Recibos de predial unificado.
- Uso del suelo.
- Aptitud de servicios.
- Finalidad.
- Otros de vital importancia que se puedan necesitar dentro del proceso de recaudación y elaboración del informe.

¿Qué función tiene la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores?

Tiene la misión de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) – que entró en vigencia a partir del 26 de diciembre del año 2016, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los Avaluadores de país, además, cuenta con una base de datos unificada de Avaluadores, donde se puede validar la información e idoneidad de estos y se constituye en garantía de que las personas inscritas cumplen con los requisitos de idoneidad definidos por la Ley del avaluador para ejercer la actividad.

¿Cuál es la importancia del R.A.A.?

Con el registro se podrá regular y establecer responsabilidades y competencia de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales.

¿Cómo verificar que un avaluador está autorizado para dicha labor?

El periodo inicial de inscripción para los Avaluadores terminó el 12 de mayo del año 2018. Vencido dicho plazo, únicamente se considerarán Avaluadores las personas inscritas en dicho registro.

Este podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional, la prueba de su condición se realizará mediante un certificado de inscripción que expide el autorregulador, que

puede ser validado en la página web del R.A.A. (www.raa.org.co) con el pin que aparece en el certificado o verificación del código QR en cualquier teléfono inteligente.

Atentamente,

ALESSANDRO FÚQUENES CARDONA
RAA · 5531089 ANAV, vigente

Origen de lo anterior:

- RED.
- OIKOS AVALÙOS.
- CARLOS ROBERTO PEÑA.
- PATRICIA VILLEGAS.Ç
- CONDUSET.
- PROPIOS DEL MODERADOR.







CONSTRUCCIONES CIVILES- DESARROLLO EMPRESARIAL-AVALÚOS-ASESORÌAS
ALESSANDRO FUQUENES CARDONA
alessorion2008@hotmail.com
312 2941615 - 3135967126