

LA BITA CORA

blog - arquitectura - opinión - crítica

Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander
FEB-2017- N° 115

Informativo virtual

LEY 1673 de 2013

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Por: Arq. Javier Prieto Pinzón. Director Lonja SCA-Santander

Una ley con aciertos y reparos; si bien en cierto que la ley tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los peritos avaladores en Colombia, para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticias entre otras; también **“PROPENDE”** por el reconocimiento general de la actividad del evaluador y así fomentar la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el estado colombiano; a partir de la entrada en vigencia de la ley, quienes actúen como evaluadores o tasadores se registrarán exclusivamente por esta ley.



Para poder entender la actividad del perito evaluador de inmuebles es importante saber definir que es un evaluador y la ley 1673/13 lo hace precisamente en el TITULO 11 DEFINICIONES – Literal **C. Evaluador: 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 Evaluadores;** cuando se refiere a formación debidamente reconocida el consejo profesional de arquitectura en la ley 435 del 1998 define claramente el ejercicio profesional de la arquitectura y entre varias actividades **“La de elaboración de avalúos y peritajes en materia de arquitectura y edificaciones”**. nuestra profesión de arquitectos tiene una formación amplia y reconocida en diseño arquitectónico y urbano, presupuestos de construcción, control de costos, gerencia y administración de obras y contratos, gestión de proyectos arquitectónicos y urbanos, construcción e interventoría de obras y proyectos, planes de desarrollo y ordenamiento territorio urbano y rural, docencia de arquitectura entre otras; para ejercer la profesión el consejo “CPNAPA” nos expide una tarjeta profesional el cual nos acredita para ejercer ampliamente la profesión de arquitectos entre varias actividades la de **“Elaboración de avalúos y peritajes en materia de arquitectura y edificaciones” – Pero...la ley 1673/13 “PROPENDE” por no reconocernos** y no nos permite certificarnos a los arquitectos peritos evaluadores con experiencia y con “RNA” en la categoría de inmuebles rurales y especiales, categorías a las cuales tenemos derecho **“inherente”** por tener una matrícula profesional y un RNA vigentes con unos estudios universitarios en materia de arquitectura y los conocimientos para desarrollar o resolver inmuebles urbanos, rurales, especiales patrimoniales o de lo contrario no podríamos ejercer la profesión en el suelo rural, solo en el suelo urbano.

LA BIT CORA

blog - arquitectura - opinión - crítica

Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander
FEB-2017- N° 115

Informativo virtual

REGISTRO: Para el registro abierto de evaluadores, el régimen de transición (Parágrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013) nos permite certificarnos a los arquitectos por la vía académica, pero solo en la categoría de inmuebles urbanos – **“excluyéndonos”** de la categoría de inmuebles rurales, inmuebles especiales, inmuebles patrimoniales, intangibles daño emergente y lucro cesante, servidumbres. **“Desconociendo”** la ley 435 /98 la cual nos faculta con un título de arquitectos amplio y explícito en la que podemos laborar y/o ejercer en la actividad de avalúos y peritazgos en materia de arquitectura y edificaciones” entiéndase por arquitectura y edificaciones el resultado de **(Lote + edificio)** no es posible separar el predio/lote del edificio, son uno solo en la que se aplican las normas urbanas/rurales para un lote específico el cual será el resultado de un edificio en particular. Nota: Los procedimientos para los avalúos dentro del marco de la Ley 388 de 1997 no marca diferencia alguna entre los avalúo urbano y rural en materia de inmuebles y las metodologías del “IGAC” son las mismas según la resolución 620 /08 Artículo 29°.- Avalúos en las zonas rurales los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales entre otras los cultivos los cuales siempre serán justificados al igual que mejoras equipos y maquinaria todo será objetivo y comprobable.

EXPERIENCIA: No todos los arquitectos tiene experiencia en avalúos de inmuebles pero hay una minoría que si la tenemos y la podemos comprobar por medio de la **LONJA SCA** a la cual hemos pertenecido en años mediante un registro de la superintendencia de industria y comercio llamado “Registro Nacional de Avaluadores” RNA – En el régimen de transición la ley no nos permite certificarnos en la categoría de la especialidad de inmuebles rurales, inmuebles especiales, inmuebles patrimoniales, intangibles daño emergente y lucro cesante servidumbres, plusvalía y la ley 435/98 dice que si podemos ejercer la profesión en el sector rural y en edificio especiales con amplios conocimientos en materia de arquitectura.

CONCLUSIONES: La Sociedad Colombiana de Arquitectos debe pronunciarse y propender por el ejercicio de la profesión de la arquitectura la cual la ley es clara y nos da facultades y preparación amplia suficiente y comprobada para la actividad de evaluador de inmuebles; actividad paralela a la profesión con pagos anuales bastante elevados los cuales hacen que las tarifas para avalúos se incrementen a esto añádale la reforma tributaria elevando un 3% más del IVA; para renovar cada año el registro de evaluador son en promedio unos dos smmlv, pago membresía a la SCA, pago membresía a la Lonja SCA, pago membresía a la “ERA” Entidad Reconocida de Autorregulación para nuestro caso la “ANA” Autoregulador Nacional de Avaluadores, renovación del registro anual de evaluador y renovación carnet Lonja SCA; ejercer la actividad de arquitecto evaluador de inmuebles en Colombia se volvió estrato (6) seis y lo social y la equidad queda en letra muerta; quitándonos todos los derechos adquiridos y la experiencia de años en avalúos de inmuebles urbanos, rurales, especiales, intangibles. Obligando a estudiar una carrera profesional para validar el conocimiento profesional. Quien estudie una carrera profesional o una especialización en avalúos de inmuebles con todos los requisitos de la ley 1673/13 y sin ninguna experiencia sabrá más que nosotros los que hemos hecho el mercado en años.

Que no nos pase lo mismo que paso con los decretos 1052/98 – 1469/10 los cuales permitió concursar para curadores urbanos a los “ingenieros y abogados” actividad **“exclusiva”** de los arquitectos; - Lonja inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander.