

SUBDIRECCIÓN DE AVALÚOS

GENERALIDADES AVALÚOS COMERCIALES

POR: ÁNGEL E. RODRIGUEZ VEGA

2026



GENERALIDADES AVALÚOS

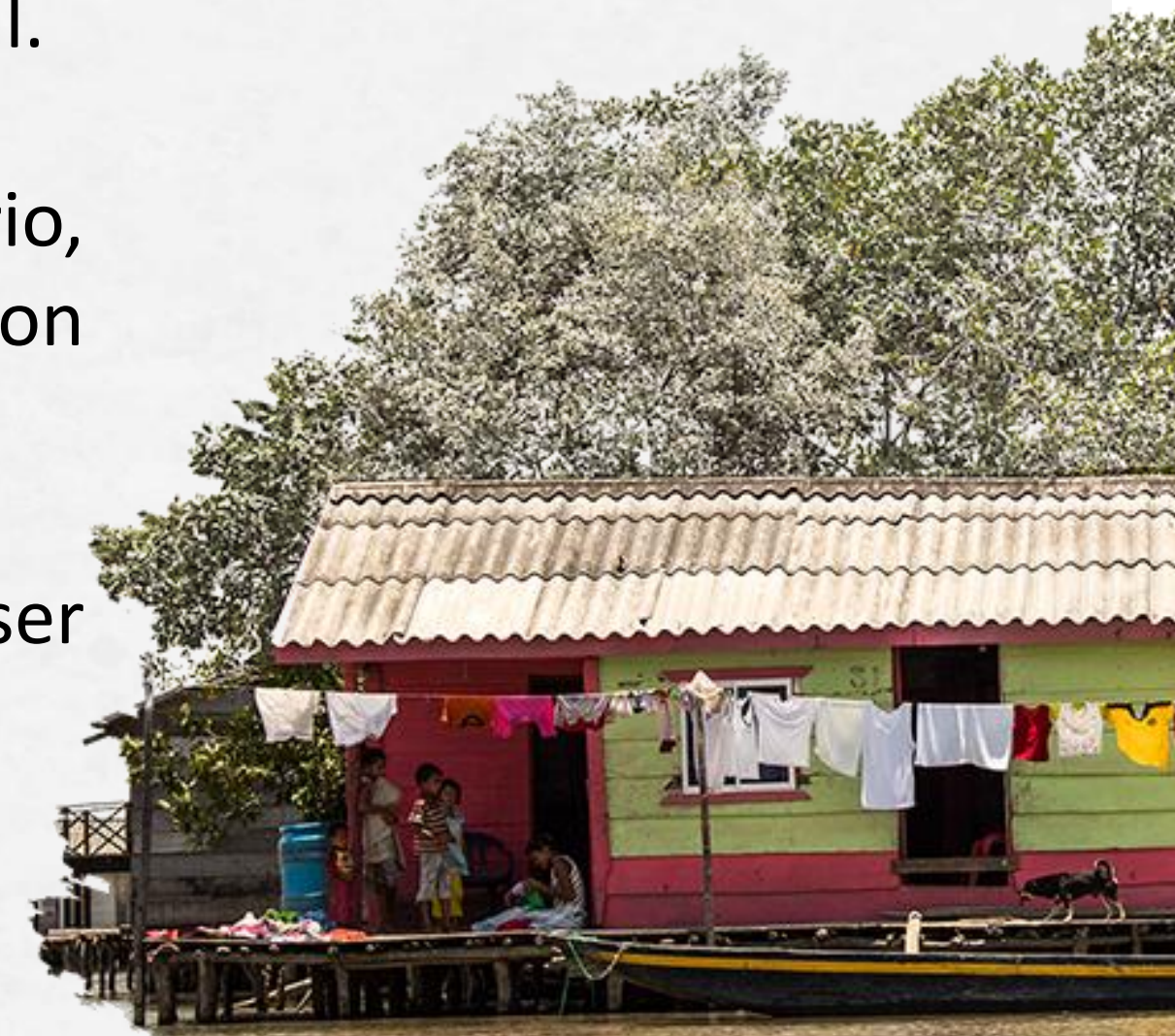
AVALÚO COMERCIAL



Precio más probable por el cual se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición a nuevo y/o técnica residual.

Independientemente del método valuatorio, debe contar como soporte económico acorde con la teoría de valor.

Valor comercial que tiene un inmueble para ser tenido en cuenta en una transacción.



GENERALIDADES AVALÚOS

Resolución 620 de 2008 (avalúos comerciales)

Decreto 1170 de 2015 (avalúos comerciales)

**NORMATIVIDAD EN
AVALÚOS EN
COLOMBIA**



GENERALIDADES AVALÚOS

Se soporta en el avalúo comercial.

Realizamos el cálculo de los avalúos catastrales en el marco de los procesos de formación y actualización catastral, teniendo en cuenta el mercado inmobiliario y el contexto económico del territorio.

Mediante reconocimiento predial, involucramos características físicas de la construcción, destinación económica y norma de uso de la tierra, garantizando un valor que refleje las condiciones del inmueble.

AVALÚO CATASTRAL



GENERALIDADES AVALÚOS

QUE SE AVALÚA

Todo tiene un precio???

Terrenos o lotes

Construcciones

Anexos constructivos

Cultivos

Especies vegetales



GENERALIDADES AVALÚOS

AVALUADORES

Ley 1673 de 2013 – Ley del evaluador A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se registrarán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación

Registro Abierto de evaluadores – RAA (13 categorías)

Idoneidad del evaluador

GENERALIDADES AVALÚOS

URBANOS

Descripción general del sector

Vías de acceso

Estratificación socioeconómica

Infraestructura urbana

Reglamentación urbanística

Ubicación

Áreas terreno y construcción

Servicios públicos

**TIPOS DE AVALÚOS
EN COLOMBIA**

GENERALIDADES AVALÚOS

URBANOS

TIPOS DE AVALÚOS
EN COLOMBIA



GENERALIDADES AVALÚOS

RURALES

Descripción general del sector

Actividad y usos predominantes

Vías de acceso

Infraestructura de servicios públicos

Reglamentación urbanística

Ubicación

Desarrollo

Áreas terreno y construcción

Situación de orden publico

Relieve y rango de pendiente

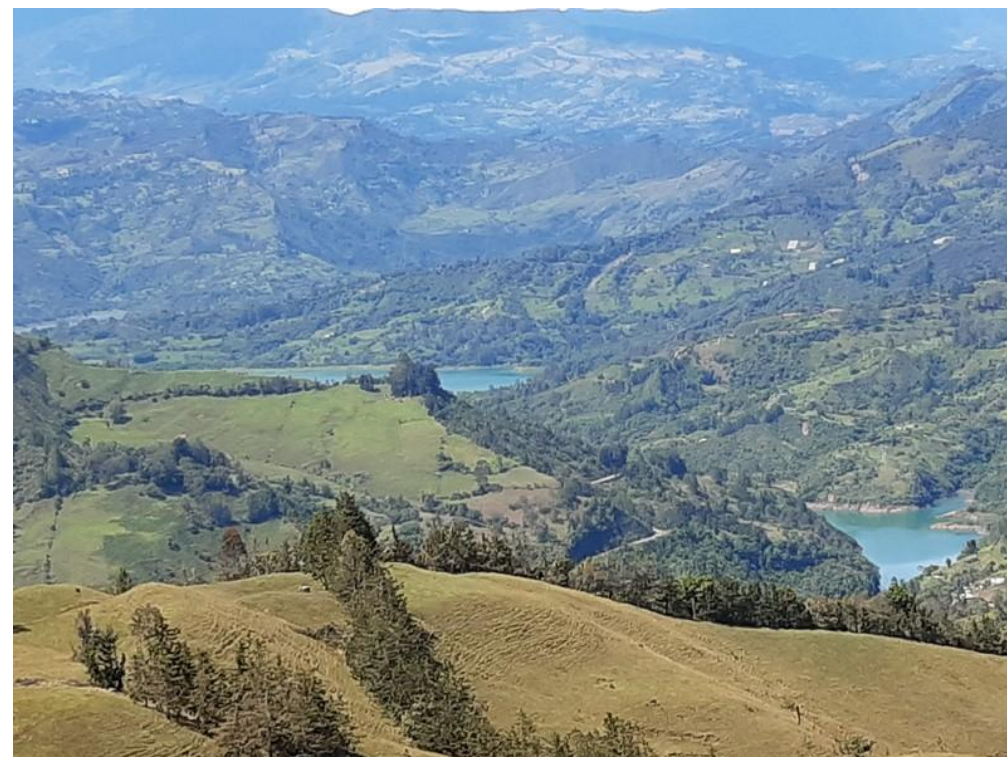
Disponibilidad de aguas

**TIPOS DE AVALÚOS
EN COLOMBIA**

GENERALIDADES AVALÚOS

RURALES

TIPOS DE AVALÚOS
EN COLOMBIA



GENERALIDADES AVALÚOS

TIPOS DE AVALÚOS EN COLOMBIA

- Avalúos para compra y venta de inmuebles
- Avalúos para temas hipotecarios
- Avalúos con efectos catastrales
- Avalúos en el marco de la restitución de tierras
- Avalúos para ley de tierras
- Avalúos para servidumbres
- Avalúos indemnizatorios
- Avalúos retroactivos

GENERALIDADES AVALÚOS

MÉTODOS DE AVALÚO

- Método de comparación o de mercado
- Método de capitalización de rentas
- Método residual
- Método de reposición a nuevo

Resolución 620 de 2008

IGAC