

Tips para Estudiar Exámenes R.N.A

TIPS PARA TENER EN CUENTA:

CONOCIMIENTOS GENERALES DE VALUACIÓN

Concepto, definición y aplicación de:

- Valor de mercado
- Precio de mercado
- Valor, Precio, Costo
- E.A.: Efectivo Anual
- DTF: Depósito a Término Fijo
- U.V.R: Unidad de Valor Real
- T.R.M.: Tasa representativa del mercado,
- CDT'S
- I.P.C
- Inflación y Deflación
- Devaluación y Revaluación
- Valorización y Desvalorización
- Plusvalía o minusvalía
- Oferta y demanda
- Principios económicos de: Sustitución, Anticipación, Cambio.
- Obsolescencias y depreciación
- Mayor y mejor uso
- Ley 1673 de 2013; principalmente en su artículo 6
- Normatividad Sectorial de Normalización (USN-AVSA) relacionada con los avalúos rurales.

PARA CONOCIMIENTOS EN VALUACIÓN URBANA

- Ley 388/97
- Ley 1673 de 2013
- Resolución 0620 del IGAC.
- Decreto 1420 de 1998.
- Decreto 1788 de 2004.
- Ley 675/2001.
- Valorización y Desvalorización
- Plusvalía o minusvalía.
- Obsolescencias y depreciación
- Mayor y mejor uso.
- Justificaciones de valor (estadística).
- Justificación de las metodologías.

Cálculo y definición de:

- (IO) = Índice de ocupación.
- (IC) = Índice de construcción.

Tips para Estudiar Exámenes R.N.A

PARA CONOCIMIENTOS EN VALUACIÓN RURAL:

- RESOLUCIÓN No. 2965 DE 1995 INCORA
- Ley 1673 de 2013
- Métodos valuatorio
- Servidumbres
- Productividad
- Condiciones y clasificación de suelos agrícolas
- Zonas de vida de Holdridge.
- Definición tasas de interés a nivel Colombia
- Justificaciones de valor (estadística).
- Justificación de las metodologías.
- Curvas de nivel en plano, depresiones y elevaciones de terreno.
- Normatividad Sectorial de Normalización (USN-AVSA) relacionada con los avalúos rurales.

Cálculo y definición de:

- Calculo de la Biotemperatura anual media por la fórmula de INECEL.
- Media aritmética, varianza y coeficiente de variación.

PARA CONOCIMIENTOS EN VALUACIÓN DE MAQUINARIA MOVIL, PLANTA Y EQUIPO:

- Método de depreciación (de la suma de los dígitos de los años) y en línea recta.
- Valor de vida útil remanente.
- Ley 788 del 27 de diciembre del 2002.
- Artículo 420 del Régimen Colombiano de Impuesto a las ventas.
- INFLACIÓN.

Definición y cálculo de términos INCOTERMS:

- FOB
- CIF
- C&F
- DDP (DELIVERED DUTY PAID)
- FAS (EXWORKS)
- Normas y procedimientos de Importación.
- Generalidades de cómo se calculan los costos de nacionalización.
- Calculo de Liquidación de Aranceles y IVA(según declaración de la Aduana).
- Reglamentación del Ministerio de Medio Ambiente - para control de emisión de gases, palabras claves (alturas de chimeneas, diámetros de tambor secador, bacheada, ciclones).
- Magnitudes físicas y unidades: ejemplo bar-----(presión); litros-----(volumen)
- Valoración de activos de una empresa según decreto 2649 /93.
- Conversión y tasas de cambio para las diferentes monedas.

Tips para Estudiar Exámenes R.N.A

Nota: para la presentación de los exámenes es indispensable el uso de solamente **calculadora científica**, por las funciones que se han de emplear y las cantidades de gran magnitud que se utilizan en algunos casos.

NO permite la utilización de computador portátil para la realización de los Exámenes.

PARA PRACTICAR: (HOMEWORK)

La siguiente información es una orientación para que los evaluadores se familiaricen y practiquen con valores que ellos mismos dispongan para su auto entrenamiento.

MEDIA ARITMETICA

$$\overline{X} = \frac{\sum X_i}{N}, \text{ donde } N = \text{número de dato obtenidos}$$

Σ = signo que indica suma

\overline{X} = **Media aritmética que usted debe calcular**

Entonces:

$$\overline{X} = \frac{X_{i1} + X_{i2} + X_{i3} + X_{i4}}{N}$$

Nota: Si es del caso, Trabaje con dos decimales

$$\text{DESVIACION ESTANDAR } S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \overline{X})^2}{N - 1}}$$

$$S = \sqrt{\frac{(X_{i1} - \overline{X})^2 + (X_{i2} - \overline{X})^2 + (X_{i3} - \overline{X})^2 + (X_{i4} - \overline{X})^2}{N - 1}}$$

X_i = Valores de cada dato del anterior ejemplo

\overline{X} = Cálculo anterior de la MEDIA ARITMETICA

$(X_i - \overline{X})$ = Suma de la diferencia entre cada valor y el resultado obtenido de la MEDIA ARITMETICA (No hay números negativos pues el resultado de esta suma se debe elevar al cuadrado –ver fórmula)

S = **Desviación estándar que debe calcular (Use dos decimales)**

$$\text{COEFICIENTE DE VARIACION } V = \left[\frac{S}{\overline{X}} \right] \times 100$$

S = Cálculo anterior de la DESVIACION ESTANDAR

\overline{X} = Cálculo anterior de la MEDIA ARITMETICA

V = Coeficiente de Variación que debe calcular (*Trabaje con dos decimales*)

Tips para Estudiar Exámenes R.N.A

RECOMENDACIÓN: Trabajar con más de tres (3) decimales y en lo posible.

El artículo 25, Capítulo III, de la Resolución del IGAC No. 620 de Septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico, se hará de la siguiente forma:

1. Se obtienen los valores del índice del último día del mes anterior y del último día del mes correspondiente.
2. Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
3. El resultado se divide por 30 y el valor resultante se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.
4. El resultado obtenido mediante el procedimiento anterior, debe sumarse al IPC del mes anterior, y este es el IPC para la fecha de adopción del Plan.

RECOMENDACIÓN: aplicar interpolaciones de IPC para calcular plusvalías.

Aplicación de:

HARPER

$$F_c = 2\sqrt{\frac{f}{n}}$$

HOFFMAN

$$F_c = \left(\frac{f}{n}\right)^{0.413}$$

Donde: F_c = Factor de premio o castigo
 f = Fondo del lote tipo
 n = Fondo del lote a avaluar

RECOMENDACIÓN: Aplicar para estos factores de homogenización para lotes de igual frente pero diferente fondo (tenga presente establecer valor de m2 inicial) para calcular luego valores de metro cuadrado (castigando según su criterio) y el valor total del terreno.

Cálculo y definición de:

(IO)= Índice de ocupación
(IC)= Índice de construcción

Tips para Estudiar Exámenes R.N.A

RECOMENDACIONES GENERALES:

- Recuerde que solo se tendrán en cuenta las respuestas consignadas en la hoja de respuestas y no las marcadas en el examen, por lo cual se recomienda rectificar bien sus respuestas antes de registrarlas.
- **No** marcar más de una opción (esto anulara automáticamente la pregunta).
- Resolver el examen con bolígrafo (los exámenes que se presenten con lápiz no serán tenidos en cuenta al momento de inconformidades o rectificaciones)

Elaborado por: Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.
Versión 2015