

## INTRODUCCIÓN

Este documento ha sido desarrollado como referencia para la Certificación de **Valuadores en la categoría o especialidad avalúos de inmuebles Rurales** por parte del **Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.** es un documento que contiene requisitos para la posterior evaluación de competencia del valuator.

Para este esquema de certificación no se requieren capacidades físicas específicas

### 1. ALCANCE

Este esquema establece el alcance de la certificación, la descripción de tareas y trabajos, la competencia requerida, los pre-requisitos y requisitos de código de ética GH/DC/01 que aplica el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A para la certificación de una persona como valuator de la especialidad o categoría de avalúos de Inmuebles Rurales.

### 2. DEFINICIONES

Para efectos de la aplicación de esta especificación se deben tener en cuenta las definiciones establecidos en las normas internacionales ISO/IEC 17000, ISO/IEC 17024 y las siguientes:

**2.1 Inmuebles rurales.** Predio situado en suelo rural fuera del perímetro urbano definido por la ley.

**2.2 NTS.** Designación de las normas aprobadas por una Unidad Técnica de Normalización, aprobada en virtud de la resolución 026 de Octubre de 1995 y resolución 004 de Julio de 1997, expedido por el Consejo Nacional de Normas y calidades y que trabaja en coordinación con el ICONTEC. Las normas aprobadas por el R.N.A son normas técnicas sectoriales.

**2.3 Competencia.** Capacidad para aplicar conocimientos y habilidades para lograr los resultados previstos.

### 3. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

**3.1 NTS:** Designación de las normas técnicas sectoriales, aprobadas por el Consejo técnico de la USN AVSA en convenio con el organismo nacional de normalización de Colombia ICONTEC

**3.2 GTS:** Designación de las guías técnicas sectoriales, aprobadas por el Consejo técnico de la USN AVSA en convenio con el organismo nacional de normalización de Colombia ICONTEC.

<b>ELABORADO POR</b> Subdirector Técnico	<b>REVISADO POR</b> Subdirector Técnico	<b>APROBADO POR</b> Director Ejecutivo Fecha: 2016/10/28
---	--	--

#### **4. ALCANCE DE LA CERTIFICACIÓN: INMUEBLES RURALES**

El alcance de la certificación que se otorga a una persona corresponde a la categoría o especialidad de: Valuador de inmuebles Rurales.

Esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

#### **5. DESCRIPCIÓN DE TRABAJO Y TAREAS DE VALUACIÓN**

El Valuador debe realizar las siguientes tareas para lograr hallar o estimar el valor de un bien inmueble Rural:

- Recepción de la asignación o encargo del avalúo
- Identificación de derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente al inmueble Rural.
- Inspección del inmueble
- Aplicación de metodologías valuatorias
- Generación del informe de avalúo.

#### **6. COMPETENCIA REQUERIDA**

Los conocimientos y habilidades que debe tener un valuador antes de realizar un encargo valuatorio para la estimación de valor de un bien inmueble Rural, son los establecidos en la tabla 1. Estos requisitos de competencia se han desarrollado teniendo en cuenta:

- Estado de conocimiento de la actividad valuatoria en el ámbito internacional en normas y directrices como las IVSC.
- Las normas y guías sectoriales (NTS o GTS)
- La experiencia lograda por la actividad valuatoria en Colombia
- Las recomendaciones de valuadores colombianos de reconocida experiencia y trayectoria miembros del Comité para salvaguarda la imparcialidad del R.N.A
- Los puntos de vistas del Comité para salvaguarda la imparcialidad del R.N.A
- El análisis obtenido de la descripción del trabajo y tareas de la actividad valuatoria
- Normas de competencia laborales colombianas

- Requisitos legales vigentes en Colombia para la actividad valuatoria

**Tabla 1. Requisitos de Competencia para Valuadores de inmuebles Rurales**

<b><u>CONOCIMIENTOS</u></b>		
<b>Conocimientos (Requisitos Legales)</b>	<b>Contenido</b>	<b>Mecanismos o métodos de evaluación para la certificación inicial o la re-certificación</b>
-Teoría del valor	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Factores de creación de valor</li> <li>2. Oferta y demanda</li> <li>3. Concepto valor, precio costo</li> </ol>	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p>
-Economía y finanzas generales	Concepto y definición de: DTF, UPAC, IPC, UVR, Valorización, devaluación, inflación, valor presente, valor futuro, principios económicos, tasas de interés, tipos de activos	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p>
-Conocimientos jurídicos generales	Función pública y privada del valuator, Bienes públicos, decreto 1420/98 Ley 1673/13	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p>
- Ciencias o artes generales	Definición y concepto de: avalúo, valor de mercado, depreciación entre otros.	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p>
Metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a valuar	Método de comparación de mercado, método de capitalización de rentas, método del costo, Técnica residual	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p>

<p>- Métodos matemáticos generales y cuantitativos para la valuación de los bienes</p>	<p>Calculo de:</p> <p>Escala, pendientes, áreas, volúmenes, perímetros, distancias, conversión de unidades, relación entre media, mediana y moda, aplicación y despeje de ecuaciones. Media, desviación estándar y coeficiente de variación.</p>	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales (Resolución de ejercicios)</p>
<p>- Normas y guías técnicas sectoriales</p>	<p>NTS S 01 Bases para la determinación del valor de mercado  NTS S 02 Bases para la determinación de valores distintos del valor de mercado  NTS S 03 Contenido de informes de valuación  GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación  NTS I 02 "Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles Rurales"  GTS E 01 "Valuación de bienes Inmuebles"  GTS E 04 "Valuación de bienes inmuebles Rurales"</p> <p>Demás normatividad que la amplíe, modifique, actualice o complemente.</p>	<p>Examen escrito</p> <p>Conocimientos Generales</p> <p>Inmuebles Rurales</p>
<p>Conocimientos jurídicos específicos de los bienes inmuebles Rurales.</p>	<p>LEY 388 DE 1997</p> <p>(Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESOLUCIÓN 620 DE 2008 de NSTITUTO GEOGRÁFICO</li> </ul>	<p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles Rurales</p>

AGUSTIN  
CODAZZI SEDE  
CENTRAL

(Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).

- DECRETO 1420 DE 1998 (por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- DECRETO NACIONAL 422 DE 2000 (Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999).

Ley 160 /94 (ley de reforma agraria)  
Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto

	<p>Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESOLUCIÓN No. 2965 DE 1995</li> </ul> <p>Procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales</p> <p>(septiembre12)</p> <p>Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Demás jurisprudencia que la amplíe, modifique, actualice o complemente.</p>	
<p>Ciencias o artes aplicadas a las características intrínsecas de los bienes a valuar.</p>	<p>Usos y condiciones de los suelos, clases de suelo, zonas de vida de holdridge, productividad, topografía y relieve, cultivos permanentes o transitorios, permeabilidad, Zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, obsolescencia y condiciones físicas de los suelos.</p>	<p>Examen escrito Inmuebles Rurales</p>

<p>Aplicación de metodologías valuatorias específicas de los bienes a valorar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Método de comparación de mercado.</li> <li>• Método de capitalización de rentas.</li> <li>• Método del costo.</li> <li>• Técnica residual.</li> </ul>	<p>Resolución de casos hipotéticos (Practica)</p> <p>Inmuebles Rurales</p>
<p>Utilización de los instrumentos de medición para la identificación o características de los bienes a valorar.</p>	<p>Planos topográficos, clases texturales, GPS, Entre otros.</p>	<p>Examen escrito</p> <p>Inmuebles Rurales</p>

## HABILIDADES

Para evidenciar la aplicación de los conocimientos y demostrar sus habilidades, el evaluador realizará un Avalúo (informe) por especialidad. Con el fin de evaluar las siguientes habilidades: Análisis de casos, lectura y diligenciamiento de la formación y análisis y procesamiento de datos.

Así mismo el candidato debe describir la forma de como sustenta el avalúo.

Para la elaboración del informe, se debe tener en cuenta las normas técnicas:

- NTS I 02 “Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles Rurales”
- GTS E 01 “Valuación de bienes Inmuebles”

**6.2** El valuador deberá cumplir con las siguientes competencias de acuerdo a la especialidad:

**Tabla 2. Matriz Evaluación de Competencias Especialidad avalúos de inmuebles Rurales**

<u>EXAMEN</u>	<u>MECANISMO DE EVALUACIÓN</u>	<u>COMPETENCIA NCL</u>	<u>CRITERIOS DE DESEMPEÑO R.N.A ALINEADOS CON LAS NCL</u>
Conocimientos Generales de Valuación	Examen de conocimientos generales de valuación		Fundamentos y pre conocimientos en valuación.
Rural	Examen teórico específico de inmuebles rurales (módulo jurídico, Modulo de Normas Técnicas Sectoriales)	Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	Fundamentos jurídicos, legislativos y normativos de valuación.
	Examen teórico de inmuebles rurales (Modulo de ciencias y módulo de instrumentos)		
	Examen práctico (Análisis y procesamiento de datos)	Valuar inmuebles rurales teniendo en cuenta el enfoque de mercado.	Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias.
	Examen teórico inmuebles rurales (Modulo de Economía)		
	Examen teórico inmuebles rurales (Modulo de Metodologías).		
	Examen práctico (Análisis y procesamientos de datos). Módulo de ciencias, módulo de instrumentos, Modulo de Metodologías.	Valuar inmuebles rurales teniendo en cuenta enfoques diferentes al de mercado.	Análisis y procesamientos de datos



	Examen práctico (diligenciamiento de la información)		Análisis y diligenciamiento de información
--	--	--	--

### 6.2.1 Matriz de calificación por competencias:

Para otorgarse la certificación, el valuador debe cumplir con todas las competencias establecidas en la matriz de competencias, es decir, se debe aprobar el examen de Conocimientos Generales y el examen de la especialidad a aplicar compuesto por (teórico y práctico), este último debe ser aprobado en la misma sesión, ya que es solo un examen de Rural.

Para cumplir con las competencias establecidas, el valuador tiene 5 sesiones consecutivas correspondientes para aprobarlas, a partir de la primera citación de exámenes por parte del R.N.A, (de no presentar el examen en alguna de las sesiones, igualmente se contará dentro de las 5 sesiones establecidas), terminado este plazo deberá iniciar nuevamente el proceso de certificación desde la entrega de los documentos, presentación de los exámenes (Conocimientos Generales y la especialidad) y los demás, que el organismo determine para el cumplimiento de las competencias.

Nota: Recuerde que el examen de Rural, es solo un examen (teórico y práctico) y se debe aprobar el examen en su totalidad para cumplir con las competencias establecidas, en la misma sesión correspondiente.

A continuación, se identifica las competencias de acuerdo al examen y la forma que se califica:

**MATRIZ DE CALIFICACIÓN Y COMPETENCIAS DE LA ESPECIALIDAD RURAL**

**\* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA**

COMPETENCIA	EXAMEN	TIPO	MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS MINIMAS A APROBAR	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%
Fundamentos y pre conocimientos en valuación	CONOCIMIENTOS GENERALES	TEORICO	Módulo teoría del valor Economía y finanzas Generales. Conocimientos jurídicos generales Ciencias o artes de valuación Metodología generales de valuación Métodos matemáticos y cuantitativos Normas técnicas sectoriales.	8	7	87,5	8	6	75,	8	5	62,5	8	4	50

<b>* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA</b>															
COMPETENCIA	EXAMEN	TIPO	MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS MINIMAS A APROBAR	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	* OPCIONAL PARA APROBAR LA COMPETENCIA	%
Fundamentos jurídicos, legislativos y normativos de valuación.	RURAL	TEORICO	Módulo Jurídico de Normas Técnicas Sectoriales	8	7	87,5	8	6	75	8	5	62,5	8	4	50
*Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias.			Módulo de Ciencias. Módulo de Instrumentos. Módulo de Economía Módulo de Metodologías	17	11	64,7	17	12	70,5	17	13	76,4	17	14	82
			TOTAL	25	18	72,0	25	18	72,0	25	18	72,0	25	18	72,0
<p><b>*Opcional para aprobar la competencia:</b> Para cumplir con las competencias y aprobar el examen teórico, se debe aprobar <u>únicamente</u> y de acuerdo a las opciones mencionadas anteriormente.</p> <p><b>* La competencia:</b> Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias, está compuesta y evaluada por el examen teórico y práctico,</p>															

**MATRIZ DE CALIFICACIÓN Y COMPETENCIAS DE LA ESPECIALIDAD RURAL**

COMPETENCIA	EXAMEN	TIPO	MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS DEL MÓDULO	NÚMERO DE PREGUNTAS MINIMAS A APROBAR	% APROX
*Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias.	RURAL	PRÁCTICO	Análisis y procesamientos de datos	6	4	70
Análisis y diligenciamiento de la información.			Diligenciamiento de la información	15	10	70

\* **La competencia:** Fundamentos en ciencias o artes específicas de las características físicas y metodologías valuatorias, está compuesta y evaluada por el examen teórico y práctico, el cual, se debe de aprobar los dos exámenes para cumplir con la competencia.

## **7. APTITUDES**

Para la realización de avalúos la única limitación que se contempla para llevar a cabo la actividad es la visión. (Discapacidad física que consiste en la pérdida total del sentido de la vista.)

## **8. PREREQUISITOS DE COMPETENCIA.**

El solicitante de la certificación inicial deberá cumplir con los pre-requisitos de competencia en conocimientos adquiridos por capacitación o formación y experiencia, descritos a continuación.

**8.1 FORMACIÓN O CAPACITACION:** El valuador debe contar con una formación en avalúos acorde a la especialidad, esta formación debe ser expedida mediante certificado de participación expedido por entidades como academias, lonjas de propiedad raíz, corporaciones, asociaciones entre otras.

### **8.2 EXPERIENCIA**

El valuador debe contar con mínimo un (1) año de experiencia, esta experiencia no debe ser inferior a un año (1) de la fecha de solicitud de la certificación.

#### **8.2.1 Valuadores que realizan avalúos para personas jurídicas**

La experiencia se corroborara mediante certificados emitidos por las entidades a las cuales haya prestado el servicio de avalúos, en las que se indique el tipo de avalúo realizado y la fecha desde cuando ha prestado el servicio de realización de avalúos la cual debe ser mínimo de un año, anterior a la solicitud. La expedición de dicho certificado debe ser inferior a los (90) días para para entidades privadas; los certificados expedidos por entidades públicas, se solicita el registro que emite la entidad de acuerdo al tiempo de prestación de servicio.

#### **8.2.2 Valuadores que realizan avalúos para personas naturales**

En caso en el cual el valuador sea independiente, deberá registrar en el formato prototipo de carta para avaluadores independientes RS/FR/04, proporcionado por el RNA, 10 avalúos diferentes de personas naturales a las cuales les haya prestado el servicio de avalúos; así mínimo uno de estos formatos de avalúos realizados a personas naturales debe contener experiencia con fecha de un año inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.

**Nota:** para que el valuador pueda demostrar que posee experiencia de 1 año, anterior a la solicitud, puede entregar certificados de persona natural y jurídica de forma conjunta siempre y cuando a través de estos se pueda demostrar la antigüedad de su experiencia.

## **9. REQUISITOS PARA LA RENOVACIÓN**

Antes de seis meses para que se cumpla la fecha de vencimiento el valuator certificado podrá solicitar la renovación de su certificación al R.N.A. Para la renovación se aplicarán los requisitos vigentes de competencia establecidos en la tabla 1 de este documento.

Adicionalmente el valuator deberá cumplir con el requisito 8.2

La renovación se realizará a los cuatro años de haber recibido la notificación de aprobación de la certificación inicial independiente de la especialidad certificada.

Para la renovación, el valuator deberá contar con **FORMACIÓN O CAPACITACION COMPLEMENTARIA (Actualizaciones)** de los últimos cuatro (4) años posteriores a la certificación inicial o a la fecha de la última renovación. Estas actualizaciones deben ser de avalúos, además deben ser certificada por academias, lonjas de propiedad raíz, corporaciones, asociaciones, entre otras (la actualización puede ser seminarios, talleres, conferencias, congresos, charlas, entre otras).

## **10. CRITERIOS Y MÉTODOS PARA LA VIGILANCIA**

Durante el periodo de vigencia de la certificación, cada valuator debe enviar al R.N.A la relación de las valuaciones realizadas en cada dos (2) años calendario, en el alcance de la certificación.

El R.N.A puede solicitar copia del avalúo al cliente del valuator certificado o a éste. Siempre y cuando no se esté violando la confidencialidad del encargo valuatorio.

Igualmente cada valuator certificado debe enviar máximo 15 días calendario, al R.N.A una copia de las quejas que haya recibido de los clientes, por la prestación de sus servicios de avalúo.

## **11. REVISIÓN DE REQUISITOS DEL ESQUEMA**

Este esquema de certificación se revisará al menos cada dos (2) años a no ser que antes exista un cambio tecnológico o del conocimiento, o un requisito legal en Colombia de la actividad valuatoria que impliquen que se deba revisar.

También se requerirá revisar, si la norma internacional ISO/IEC 17024 se actualiza y se establecen nuevos requisitos para un esquema de certificación de competencia de personas.

Cuando se realice la revisión se convocará al Comité que salvaguarda la imparcialidad del R.N.A y se recogerán sus recomendaciones y análisis, como constancia de estas reuniones se registrará un acta de las reuniones.

## 12. VALIDACIÓN DE MÉTODOS DE EVALUACIÓN Y DE EXAMEN

Antes de la emisión de la primera versión de este esquema como paso requerido para la acreditación del R.N.A, la validación de los métodos de evaluación y de examen se basa en el siguiente criterio:

- Número suficiente de preguntas para evaluar de manera extensa y profunda los requisitos de conocimientos establecidos en el esquema del R.N.A, desde cuando inicio la actividad de certificación mediante evaluación (desde 1998).

A partir de la aprobación de este documento de requisitos de competencia, la Subdirección Técnica del R.N.A validará al finalizar cada año calendario los contenidos de los exámenes y los métodos de evaluación mediante:

- Análisis de estadísticas de número de candidatos que fallan o aprueban la evaluación
- Análisis estadístico de nivel de respuesta con mayor aceptación o no, de preguntas o casos
- Análisis cualitativo de las preguntas y casos por la Subdirección Técnica

De la validación de cada esquema se debe generar un informe.

## 13. CÓDIGO DE ÉTICA

El valuador solicitante deberá leer, aceptar y firmar el código de ética GH/DC/01 suministrado por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A cuando solicite la certificación, ampliación o la renovación.

## 14. DOCUMENTOS NORMATIVOS QUE SE CONSIDERAN PARA LA ELABORACIÓN DEL ESQUEMA.

- Ley del evaluador 1673 del 19 de Julio de 2013
- Decreto 556 del 14 de Marzo de 2013
- Normas de competencia laborales colombianas - SENA
- NTS S 01 Bases para la determinación del valor de mercado
- NTS S 02 Bases para la determinación de valores distintos del valor de mercado
- NTS S 03 Contenido de informes de valuación
- GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación
- NTS I 02 "Contenido de informes de Valuación de bienes inmuebles Rurales
- GTS E 01 "Valuación de bienes Inmuebles"
- GTS E 04 "Valuación de bienes inmuebles Rurales"

## 15. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha de aprobación	Descripción de los Cambios
8	28 de Octubre de 2016	Se actualiza el documento de acuerdo al plan de acción de la no conformidad 3 identificada por ONAC.  Se modifica la tabla 2: <b>Matriz Evaluación de Competencias Especialidad avalúos de inmuebles</b>

**Rurales**, identificado las competencias y los criterios de desempeño.