



Editorial

En el mes de octubre se realizó de manera exitosa el XXXV Congreso Panamericano de la Valuación. Este represento un reto de escalas nunca antes previstas. No obstante, amparados por las normas internacionales de salubridad, se logró un evento que marcó un hito en el sentir del Valuador Panamericano.

Por primera vez se presentó tres (3) talleres de alto contenido bajo la modalidad virtual y presencial con 30 horas y más de estudio y aprendizaje, la que se generó con el acuerdo y entendimiento entre la UPAV y tres (3) importantes gremios del continente. Appraisal Institute de los Estados Unidos, FECOVAL de México e IBAPE de Brasil.

De igual forma se presentaron magistrales conferencias donde sale a relucir los aportes investigativos de vanguardia de nuestros profesionales, siendo galardonado entre las magníficas ponencias la referente al tema "Multicriterio Difuso Aplicado a la Valoración", la que corresponde a una propuesta metodológica y tecnológica.

Los esfuerzos en conjunto de los Valuadores / Tasadores de las distintas naciones, ha estado generando una evolución a nuestra manera de analizar y establecer proceso valuatorios cada vez más confiables.

Nos encontramos ahora por asumir la implementación de las nuevas Normas Internacionales 2022. La Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación – UPAV, preparo el primer curso orientado en transmitir las modificaciones, implementaciones y cambios a las normas vigentes, a través de un panel conformado por miembros destacados y avalados por su trayectoria internacionalmente para el provecho de los Valuadores Panamericanos.

Adicional se ha puesto en marcha todo un programa educativo completo de capacitación y formación de Valuación bajo la dirección de la Secretaria de Educación con la finalidad de lograr una certificación avalada por la UPAV que sea reconocida

internacionalmente a los valuadores / tasadores del continente americano.

Está en nosotros en seguir trabajando y dar un esfuerzo de manera unida con un mismo objetivo y bajo esta orientación, engrandecer nuestra profesión en cada uno de nuestros países, porque **#soyvaluadorpanamericano.**

Junta Directiva UPAV

Presidente: José Alberto Beras López

Vice-Presidente: Fabio Emmanuel García Molina

Vice-Presidente Técnico: José Manuel Domínguez Severino

Secretario: Jorge Luis Núñez Peynado.

Tesorero: Fernando Emilio Ramírez Villanueva

Director: Carlos Joaquín García Mena

Director: Daniel Marcos Lird Ramírez

Director: Germán Alberto Noguera Camacho.

Director: Mario Stefanoli Pescetto

Director: Robert Laurent Sanabria

Director: Julia Gabriela Merino Valverde

Comisario: Francesco Cavalli

Secretaría de Información y Documentación: Alexander Parrilla / Carlos Samudio

Secretaría de Normas y Técnicas de Valuación: César Cantú / Julio Torres C.

Secretaría de Educación: José García P. / María E. Pereira C.

Secretaría de Relaciones Interinstitucionales: Eduardo Rottmann / Luciano Ventura

The image features a hand holding a smartphone in the foreground, displaying the UPAV website. The background is a dark blue banner with various social media and contact information. At the top right is the UPAV logo, a circular emblem with a map of the Americas and the text "UNION PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACION -UPAV-". To the left of the logo are social media handles: Facebook "@upavmundo", Instagram "@upav_oficial", and a globe icon with the website "www.upav.net". Below these is a LinkedIn icon with the URL "https://www.linkedin.com/company/upav-oficial/". At the bottom right is a YouTube icon with the text "YouTube UPAV Oficial". The smartphone screen shows the UPAV website header with the logo and social media icons, followed by a "BIENVENIDOS!" message and a photo of the president, Ing. José Alberto Beros.

f @upavmundo

Instagram @upav_oficial

Globe www.upav.net

in https://www.linkedin.com/company/upav-oficial/

YouTube UPAV Oficial

UPAV Unión Panamericana

¡BIENVENIDOS!

La Unión Panamericana de Asociaciones de

Ing. José Alberto Beros
Presidente UPAV

Valuación UPAV es la más importante institución relacionada con el ejercicio de la Valuación Profesional, representando a 10 asociaciones de valuación de 18



APPRAISAL INSTITUTE

En el marco del congreso XXXV UPAV, tuvimos la oportunidad de compartir con Terry Dunkin, MAI, SRA, como parte de la organización Appraisal Institute, quien realizó una presentación actualizada sobre el estado actual de la organización y sobre el Cuerpo Internacional de Conocimientos (Body of Knowledge).

Appraisal Institute es una organización global que cuenta con 17,000 avaluadores en alrededor de 50 países. La misión del gremio es fortalecer el profesionalismo y la ética, junto con estándares globales, prácticas y metodologías para el engrandecimiento educativo en todo el mundo.

Organizada desde 1932, el gremio defiende la igualdad y la no discriminación del profesional y que el código de conducta este acorde a las leyes federales, a los estados y leyes locales. Los miembros del Instituto tienen una gran oportunidad de desarrollo interno obteniendo reconocimientos y/o designaciones a medida que avanzan su preparación en diferentes campos.

Dentro de la Appraisal Institute se disponen de diversas asignaciones o calificaciones a los Valuadores que de manera breve señalamos.:

Designación de membresía de MAI

La designación de membresía MAI está a cargo de profesionales que brindan una amplia gama de servicios en todo tipo de bienes inmuebles relacionados con brindar opiniones de valor, evaluaciones, revisión, consultoría y asesoramiento en decisiones de inversión, entre otras cosas. Los tipos de propiedad pueden incluir terrenos comerciales, industriales, agrícolas, residenciales y baldíos.

Designación de membresía de SRPA

La designación de membresía de la SRPA está a cargo de profesionales que brindan una amplia gama de servicios en todo tipo de bienes inmuebles relacionados con brindar opiniones de valor y revisión, entre otras cosas. Los tipos

de propiedad pueden incluir la valoración de terrenos comerciales, industriales, agrícolas, residenciales y baldíos.

Designación de membresía de la SRA

La designación de membresía de la SRA está a cargo de profesionales que brindan una amplia gama de servicios para propiedades residenciales relacionados con brindar opiniones de valor, evaluaciones, revisiones, consultoría y asesoramiento sobre decisiones de inversión, entre otras cosas.

Designación de membresía AI-GRS

La designación de membresía AI-GRS está a cargo de profesionales que brindan revisiones de tasaciones de una amplia gama de tipos de propiedad, incluidos terrenos comerciales, industriales, agrícolas, residenciales y baldíos.

Designación de membresía AI-RRS

La designación de membresía AI-RRS está a cargo de profesionales que brindan revisiones de tasaciones residenciales. Estas personas poseen experiencia y conocimiento para abordar problemas exclusivos de las revisiones de propiedades inmobiliarias residenciales.

Para convertirse en un miembro designado por MAI, SRPA, SRA, AI-GRS y AI-RRS del Appraisal Institute, una persona debe:

- Tener buen carácter moral;
- Ser un tasador general certificado de propiedades inmobiliarias (o cumplir con la equivalencia)
- Tener una licenciatura o un título superior (o ser un tasador general certificado de propiedades inmobiliarias)
- Cumplir con los estándares y requisitos éticos
- Aprobar rigurosos requisitos de educación
- Aprobar un examen completo final
- Reciba crédito por experiencia especializada que cumpla con criterios estrictos y

- Reciba crédito por el requisito de demostración de conocimientos.

Estas personas tienen la experiencia y el conocimiento necesarios en valoración de propiedades comerciales para producir una valoración que garantice la confianza. Los miembros de las diversas designaciones acuerdan adherirse al Código de Ética Profesional y los Estándares de Práctica Profesional del Appraisal Institute, lo que subraya un compromiso con la práctica profesional sólida y ética.

La designación MAI ha sido reconocida durante mucho tiempo por los tribunales, agencias gubernamentales, instituciones financieras e inversores como una marca de excelencia en el campo de la valoración y el análisis de bienes raíces.

Designaciones de miembros de SREA y RM

Algunos miembros designados también pueden tener las designaciones de membresía de SREA o RM conferidas por las organizaciones predecesoras de Appraisal Institute. La designación SREA está a cargo de personas que tienen experiencia en valoración y análisis de bienes raíces y asesoran a los clientes sobre decisiones de inversión inmobiliaria. La designación de membresía de RM está en manos de personas que tienen experiencia en la valoración de viviendas unifamiliares, junto con propiedades residenciales de dos, tres y cuatro unidades.

El cuerpo de conocimiento (International Body of Knowledge)

El Instituto cuenta con El cuerpo de conocimiento (International Body of Knowledge) que ha estado funcionando durante casi 90 años y su misión con parte del departamento de Educación del Instituto es desarrollar programas de formación enfocados en las necesidades reales de los valuadores.

Se mantienen en la continua actualización de documentos y es así como cuenta con una amplia biobibliografía de consulta, destacando la recién edición 15 del libro “The Appraisal of Real State” (El avalúo de bienes raíces), trabajando en alrededor de 80 libros a

publicarse relacionadas con temas residenciales y comerciales. Como libros ya publicados cuentan con temas de interés relacionados con patrimonio histórico y preservación, avalúos residenciales, guías para la valuación de vehículos, etc.

En cuantos a programas de educación cuentan maestrías de carácter internacional que en colaboración con las universidades de cada región han llegado a Alemania, Hong Kong en donde se dicta el Master de ciencias de los bienes raíces (Master of Science in Real State)

Para quienes se están iniciando en este mundo profesional, Appraisal Institute también cuenta con formación básica, en donde se destaca los siguientes cursos, y cuenta con versiones en español

- Principios básicos internacionales de la valuación
- Procedimientos básicos internacionales de la valuación
- Principios básicos internacionales de la valuación
- Descripción internacional de las normas internacionales

Hay que destacar que en el marco del congreso se brindó un curso internacional con certificación Appraisal.

Para ver todas las propuestas educativas, puede acceder a

www.appraisalinstitute.org/educacion



Talleres del Congreso

En el marco del congreso XXXV UPAV, el miércoles 20 de octubre se dieron las clausuras de los talleres, que como innovación tuvieron clases virtuales semanas antes para terminar de forma presencial el día mencionado. Los talleres contaron con amplia asistencia y brindó nuevas experiencias en este nuevo formato de aprendizaje.

Experiencias de los talleres

Con esta nueva modalidad se entrevistaron a los expositores y a los asistentes a los mismo para que nos contaran como les fue en el desarrollo de los mismos.

Los participantes de este taller manifestaron que este sistema de clases virtuales y clases combinadas les pareció una excelente experiencia y que debería permanecer así de ahora en adelante.

Que la información suministrada fácilmente puede ser la base para futuros diplomados.

Los instructores contaban con mucha experiencia y mantenían la atención de los asistentes.

Expresiones como muy interesantes y fantástico, eran las palabras que algunos de los participantes, otros manifestaron que aprendieron más de lo que se esperaban, que el nivel de profundidad de los temas fue de su completo agrado.

La experiencia de los cursos virtuales y las clases presenciales deben mantenerse no solo para los congresos, sino para otras experiencias educativas, ya que así se hace más abarcador el tema.

Contar con cursos que brinden un reconocimiento internacional, es un “plus” para los asistentes y atrae inscripciones. Felicidades a los organizadores.

Sigan así, los detalles se pueden mejorar, pero la experiencia educativa fue excelente.

Tenían más acceso al facilitador, ya que se encontraba accesible por correo y en clases en más de una ocasión.

Quedemos con este sistema, siempre hay oportunidad para mejorar, sin embargo, este sistema es muy bueno.

El contenido estuvo acorde a las horas del curso.

A continuación, las experiencias de los expositores

Principios Básicos de Valuación de Inmuebles – Appraisal Intitute

Dictado por Cesar Cantú



Durante el desarrollo de sus clases, con las sesiones virtuales se sintió la cercanía de los estudiantes, los cuales mostraron interés y hubo muchas preguntas y opiniones. Piensa que con esta alternativa la gente tiene la oportunidad de aprender más y se vio el interés no solo en la cantidad de personas inscritas, sino que durante el transcurso de las horas se mantenía la audiencia conectada.

Con este sistema pudo observar un número mayor de preguntas de parte de los valuadores con alta calidad para beneficio general e interesante de las mismas.

Avalúos de inmuebles para desarrollar (método residual) e inmuebles – negocios - IBAPE

Dictado por Marcos Manzur



La experiencia de los virtual y lo presencial ha sido positiva. Permite conocer donde está ubicado el nivel de conocimiento de los participantes para poder profundizar en los temas donde se necesita refuerzo y avanzar en

los temas dominados. Se siente cómodo saber que se tiene varias sesiones para compartir con los colegas.

Comento que la combinación de clases (virtual + presencial) es algo que debe seguirse implementando.

Valuación de Empresas – Fecoval

Javier Furlong



La experiencia le pareció positiva, combinar clases virtuales con presenciales, permite el manejo de los tiempos, dando la oportunidad de introducir el tema y manejar las clases viendo las

necesidades e inquietudes de los participantes. Respondiendo sus consultas, sin la premura de que todo se tiene que hacer en una única sesión.

UPAV
XXXVI CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN
II WORLD VALUATION CONGRESS
Costa Rica 2022

8 al 10 de Junio del 2022 - Hotel Real Intercontinental en San José,
Costa Rica en un evento híbrido (presencial-virtual)

Costa Rica te espera. ¡Pura vida!

UPAV INSTITUCIÓN DE ASOCIACIONES DE VALUADORES
ICOVAL Instituto Costarricense de Valuación

PRESENCIA BANCARIA EN EL XXXV CONGRESO PANAMERICANO



En el desarrollo del Congreso se tuvo la oportunidad de conocer a Elaine Liz-Ramírez, Senior Vice President / Chief Appraiser, del banco Hancock Whitney.

Hancock Whitney, es una compañía tenedora de bancos con sede en

Mississippi, Alabama, Florida, Luisiana y Texas.

Elaine Liz-Ramírez, es una Tasadora de bienes comerciales con experiencia en consultoría inmobiliaria, estudios de viabilidad, investigación y análisis de mercado. Experiencia en normativa bancaria, establecimiento de políticas y procedimientos de gestión.

Nos comenta Liz-Ramírez, que entre sus licencias y certificaciones dispone de la designación MAI otorgada por la Appraisal Institute en 1997 en Miami, Florida y CCIM, Certificación de Inversión Comercial en el 2008. Sus oficinas donde labora se encuentran en Gulfport, ciudad en Mississippi.

Dentro de sus funciones está la de supervisar y revisar valuaciones a nivel residencial, comercial y medio ambiental. El departamento se compone de diecisiete (17) colaboradores en estas actividades.

Se utilizan de manera general los servicios de Valuadores externos. Las certificaciones de servicios valuadores nos comenta debe ser renovados cada 2 años, donde se exige unas 30 horas de educación, 5 horas del estado donde se tiene licencia y 7 horas USPAP.

Es obligatorio cumplir con los estándares uniformes de práctica de evaluación profesional (USPAP) y que son regulados en cada estado que pueden tener algunas variantes.

Dentro de sus procesos de revisión, se tiene conciencia que esta profesión no es una ciencia

exacta y que debe tener cierto grado de tolerancia en las apreciaciones de valor emitidas y que un margen que consideran aceptable es de un 10%.

El departamento puede ver pasar anualmente unas 13,000 valuaciones residenciales, de 2,500 a 3,000 valuaciones comerciales y 1,200 valuaciones ambientales.

La entidad bancaria dispone de una lista de valuadores reconocidos que presentan su candidatura y que deben cumplir con los requisitos exigidos en el país para ejercer y cuando a bien del valuador vaya obteniendo experiencia en nuevos campos por capacitación, colaboración en trabajos especiales, puede presentar su hoja de vida actualizada en el momento que considere oportuno.

Para la asignación de las valuaciones, se dispone de un sistema automatizado denominado REMS, quien tiene un proceso algorítmico para seleccionar el valuador al momento de asignarles trabajos y este deberá contestar en el sistema si la asignación es aceptada. Este sistema inicio su implementación en el año 1989.

El sistema lleva un control del tiempo de ejecución y recopila los comentarios de la calidad obtenida y con ello se le asigna puntos a los valuadores del servicio prestado.

Estas asignaciones no son del conocimiento del oficial bancario que maneja la relación con el cliente, por lo que no tiene la información del valuador asignado hasta que este sea entregado vía digital.

Se genera una reunión al año para las evaluar el desempeño de los valuadores y determinar si se encuentra dentro de los márgenes esperados o presentan resultados atípicos de manera ocasional o regular.

Los informes son entregados en su totalidad de manera digitalizada desde el año 2016 y los

honorarios son cancelados por los clientes del banco.

No exige un formato unificado a los valuadores, por lo que cada uno cumpliendo con los alcances y propósitos valuatorios presentan sus propios formatos.

Como revisores de valuaciones, se tiene claro que no todos los enfoques pueden ser aplicables a todas las valuaciones, las que pueden presentarse casos especiales, por lo que cada valuador es libre de utilizar la(s) metodología(s), que considere oportunas.

Finalizando la entrevista nos dice señala Elaine Liz-Ramírez, que a pesar de estar ejerciendo la profesión desde el año 1997, desconocía de la existencia de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación – UPAV, la que pudo observar de primera mano cómo son las organizaciones de los países de América y que además conocer que las situaciones y retos son muy similares a los que en su entorno cotidiano se presentan

Algunas Postales “Congreso UPAV Dominicana 2021”

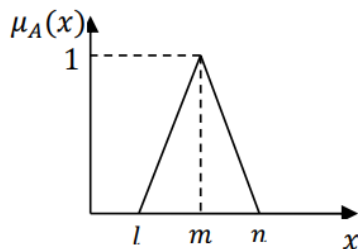


1er lugar Concurso Congreso UPAV Dominicana 2021

1. INTRO

Este trabajo de investigación se apoya en la puesta en práctica de la lógica difusa o *fuzzy logic* en los métodos multicriterio AHP y ANP-DEMATEL. Esta teoría aplicada se basa en la posible imprecisión del pensamiento humano al momento de resolver una matriz de comparación pareada (en AHP) o una matriz de relación directa (en ANP-DEMATEL).

La propuesta metodológica considera incorporar una función triangular alrededor de los números que originalmente un experto escoja de la escala de Saaty o Chun-An Chen (según aplique), por ejemplo, si la variable A es más importante que la variable B en 5 (importancia grande) en la escala de Saaty, los valores difusos serían 3 (importancia moderada), 5 (importancia grande) y 7 (importancia muy grande).



Función de pertenencia triangular

2. AHP DIFUSO (FUZZY AHP) - FAHP

La adaptación de AHP a FAHP, viene dada por la sustitución de la forma de calcular los vectores propios durante la construcción del modelo, es decir, pasar de calcular un vector propio (VP) a calcular un vector propio difuso (FVP).

Escala verbal	Número difuso	Escala difusa triangular	Valores recíprocos	
			Número difuso	Escala difusa triangular
Igual importancia	$\tilde{1}$	(1,1,3)	-	-
Importancia moderada	$\tilde{3}$	(1,3,5)	$\frac{\tilde{1}}{3}$	(1/5,1/3,1)

Importancia grande	$\tilde{5}$	(3,5,7)	$\frac{\tilde{1}}{5}$	(1/7,1/5,1/3)
Importancia muy grande	$\tilde{7}$	(5,7,9)	$\frac{\tilde{1}}{7}$	(1/9,1/7,1/5)
Importancia extrema	$\tilde{9}$	(7,9,9)	$\frac{\tilde{1}}{9}$	(1/9,1/9,1/7)

Escala de comparación pareada de FAHP

3. ANP-DEMATEL DIFUSO (FUZZY DEMATEL) - FDEMATEL

Actualmente, en valoración existen dos propuestas de aplicación de ANP, la clásica desarrollada por Thomas L. Saaty en 2001 y una más simplificada que Wei-Wen Wu desarrolla en 2008 donde se presenta el enfoque del Laboratorio de Evaluación y Prueba de toma de decisiones, por sus siglas en inglés, DEMATEL (Decision Making Trial and Evaluation Laboratory) combinado con ANP. Ambas propuestas tienen ventajas y desventajas en su uso y aplicación; pero finalmente válidas en sus correspondientes resultados.

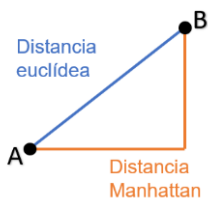
Ahora bien, así como ocurrió en FAHP, no usaremos un único valor en la escala aplicado sobre la matriz de relación directa; sino que tendremos una nueva escala, esta vez una escala de influencias, también con un número difuso del tipo triangular, que se representa como una tripleta (l, m, n) donde l, m, y n corresponden al límite inferior, al valor medio y al límite superior.

Escala verbal	Sigla	Escala numérica	Escala difusa triangular
Ninguna influencia	NO	0	(0,0,0.33)
Influencia muy baja	VL	1	(0,0.33,0.50)
Influencia baja	L	2	(0.33,0.50,0.67)
Influencia alta	H	3	(0.50,0.67,1)
Influencia muy alta	VH	4	(0.67,1,1)

Escala de influencias de FDEMATEL

4. APLICACIÓN

Con lo anterior, se pueden determinar ponderaciones más acertadas que consideren las posibles desviaciones en las que pudiera incurrir el experto. Para validar, se realizan comparaciones en valoraciones previamente realizadas con las metodologías clásicas de AHP y/o ANP-DEMATEL y se le aplica la lógica difusa, determinándose cuantitativamente las mejoras en los resultados de valoración respecto a la metodología tradicional, verificándose con los índices de distancia Manhattan (DM) y el de error porcentual medio absoluto (MAPE).



$$\sum_{t=1}^n \frac{|\text{Precio obs.} - \text{Precio calc.}|}{\text{Precio obs.}}$$

Distancia
Manhattan

MAPE

4.1 Valoración urbana [Aznar (2012)]

Vi v.	U.M./ M ²	FAHP				AHP			
		PON D. INM.	CAL C.	DIST. MAN H.	MAPE	PON D. INM.	CAL C.	DIST. MAN H.	MAPE
1	1400	0.11	1318	82	6%	0.10	1169	231	17%
2	1300	0.09	1042	258	20%	0.08	963	337	26%
3	1500	0.12	1463	37	2%	0.11	1335	165	11%
4	2100	0.17	1959	141	7%	0.17	1993	107	5%
5	2900	0.29	3417	517	18%	0.31	3741	841	29%
Σ	9200	0.78	-	1035	11%	0.77	-	1682	18%
X	¿?	0.22	-	-	\bar{X}	0.23	-	-	\bar{X}
RATIO = 11744					RATIO = 11974				
VALOR X = 2544 U.M./m ²					VALOR X = 2773 U.M./m ²				

Comparación FAHP vs. AHP.

De la tabla anterior podemos observar que el valor de la Vivienda X calculado por FAHP tiene una diferencia de 8.26% por debajo respecto al valor calculado por AHP. Asimismo, se observa menor distancia Manhattan y MAPE en la solución por

FAHP; con lo cual el valor final se traduce en un resultado más ajustado a la realidad de los comparables de mercado.

5. SIM[ON] – Sistema Multicriterio Online

La construcción de los modelos multicriterio para la valoración de activos es muy laboriosa y suele ocupar muchas horas de trabajo, aunque los conceptos, operaciones matemáticas y procedimientos son sencillos de aplicar; por lo que es requerido un sistema que automatice y ordene aquellos procesos triviales y repetitivos que nos ahorre tiempo y nos permita dedicarnos al análisis de los resultados más que a su obtención, con lo cual, SIM[ON] es un software que no requiere ser instalado y que se accede a través de <https://ahp.luisbernales.com/> y al registrarse con un nombre de usuario y contraseña ya puede hacer uso del mismo para la divulgación, uso e interacción entre los usuarios de los trabajos de valoración realizados bajo métodos multicriterio.



Ing. Luis Alberto Bernales Ghacham

Ingeniero Civil

Máster en Métodos y Técnicas de Valoración Multicriterio

www.luisbernales.com | info@luisbernales.com



Ing. Néstor Enrique Sánchez Quintana

Ingeniero Civil

Máster en Métodos y Técnicas de Valoración Multicriterio

Especialista en Administración Financiera

www.linkedin.com/in/avaluador | nestorsanchez35@msn.com

**La Junta Directiva, y todo el Cuerpo Técnico de
UPAV les desea**





#SOYVALUADORPANAMERICANO