



Editorial

Ya falta poco para vivir la experiencia de reencontrarnos nuevamente, en la reunión más importante de los valuadores del continente americano y parte de Europa. Para quienes hemos vivido esta experiencia, reconocemos que ya hacía falta este compartir frente a frente, cara a cara que ocurre durante los días dura este evento. Para muchos empieza con los talleres y continúa con las ponencias y conferencias magistrales sobre importantes temas relacionados con la valuación. Esta derrama de conocimientos se complementa con el compartir con colegas y amigos de siempre y con los nuevos profesionales que se van agregando a esta nueva red de intercambio gremial.

El contenido de este boletín como siempre tendrá artículos y entrevista de interés, y nos abre más la puerta a lo que será el próximo gran evento de la UPAV: nuestro congreso en su XXXV versión

Los nuevos canales de comunicación creados durante la etapa más cruda de la pandemia, han demostrado que nuestras ganas de seguir aprendiendo son superiores a cualquier limitación que rápidamente era vencida. Palabras como webinar, zoom, virtualidad, YouTube entre otras se hicieron parte de nuestro vocabulario diario y nos ayudaron a seguir siendo un gremio sólido; sin embargo, nada cambia la experiencia volvernos a ver y pronto así será.

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

 @upavmundo

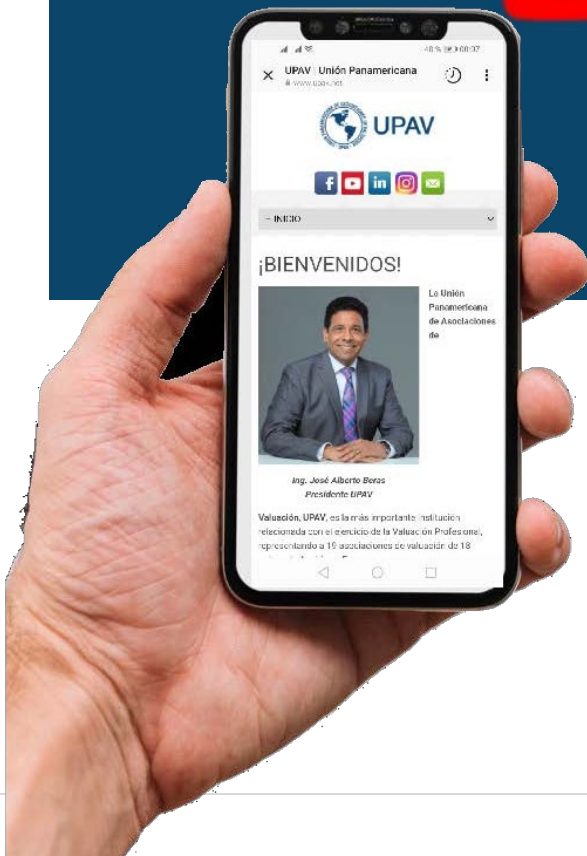
 @upav_oficial



 www.upav.net

 <https://www.linkedin.com/company/upav-oficial/>

 YouTube *UPAV Oficial*



AVANCES DEL CONGRESO

ITADO tiene el gran compromiso de organizar el XXXV CONGRESO UPAV en el cual un gran comité de nuestro gremio ITADO, el cual me honro en presidir, estamos trabajando desde hace 2 años en la planificación y organización del mismo. El Congreso está Planificado para realizarlo en 3 días: miércoles 20 de octubre para la parte presencial de los cursos pre congreso, jueves 21 y viernes 22 para las ponencias de los diversos temas de avalúos y charlas magistrales.

Los Cursos Pre Congreso serán 3 y Por Primera vez serán Cursos de más de 8 Horas, serán entre 24 y 30 horas cada uno.

1. Principios Básicos de Valuación de Inmuebles: Curso de unas 30 horas. 22 horas virtuales y 8 horas presenciales Auspiciado por el APPRAISAL INSTITUTE de Estados Unidos.
2. Valoración de Negocios, Una perspectiva desde los enfoques de Ingreso y de Mercado: Curso de 24 horas. 16 horas virtuales y 8 horas presenciales Auspiciado por FECOVAL.
3. Avalúo de Inmuebles Para Desarrollar (Método Residual) e Inmuebles-Negocio (Hoteles, Centro Comerciales y Estaciones de Servicio): Curso de unas 24 Horas. Auspiciado por IBAPE de Brasil.

Entre los días jueves 21 y viernes 22 habrá Varias charlas Magistrales y en cuanto a las ponencias que serán impartidas los días jueves y viernes se dictarán unas 18 que serán impartidas en 3 salones simultáneos. Los temas de las ponencias son muy variados e interesantes para los valuadores.

El reto que estamos asumiendo con mucha responsabilidad necesita del apoyo de todos sus miembros y también de los miembros de UPAV para hacer un congreso superior o al menos similar al realizado por nosotros en el 2015.

Sabemos que es un gran reto por la pandemia, pero Dios mediante tendremos un evento con buena cantidad de colegas, con buena calidad técnica y del cual todo el miembro de UPAV se sienta orgulloso del resultado.

Tenemos por encima de 200 inscritos y pagos en el congreso de unos 14 países. Esperamos el apoyo masivo de los colegas internacionales para realizar un gran evento en beneficio de la valuación, además de qué tendremos la oportunidad desde hace mucho tiempo de compartir, ese colegaje al que estamos acostumbrados en los congresos UPAV.

Es importante destacar que el hotel sede HARD ROCK HOTEL PUNTA CANA está llevando un protocolo de seguridad llamado SAFE SOUND lo que nos garantiza una higiene de primera para evitar contagios.

Contamos con el apoyo de los colegas de UPAV para hacer un evento memorable.

Nos Vemos en octubre en Punta Cana.



Ingeniero Fabio García Molina
Presidente del XXXV Congreso Panamericano
De la Valuación UPAV 2021

La Unión Panamericana de
Asociaciones de Valuación, UPAV

y
el Instituto de Tasadores
Dominicanos, inc. ITADO

Le dan la bienvenida al:



CONGRESO PANAMERICANO
DE VALUACIÓN UPAV
DOMINICANA

 **2021**

20 al 22 de Octubre 2021



Punta Cana
República Dominicana

PROGRAMA





¡BIENVENIDOS!

Nuestro país abre sus puertas al **XXXV CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN (UPAV DOMINICANA 2021)**, y pone a disposición de este magno evento todas las bondades que caracterizan este hermoso país caribeño.

República Dominicana está listo para recibir a cientos de valuadores de todas partes del mundo en el congreso panamericano de valuación, que en esta su versión 35 reunirá a los mejores tasadores de los diferentes países que conforman la **Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación** junto con países invitados y que ofrecerá grandes experiencias: Capacitaciones del más alto nivel, reencuentros con colegas profesionales y nuevos amigos por conocer, además de un importante intercambio cultural y de conocimiento.

¡Bienvenidos y para nosotros es un placer contar con su participación!



MARTES: **ASAMBLEA**

ASAMBLEA UPAV

SALÓN DE JUNTAS VIP / SOLO DIRECTIVOS UPAV

Hora	Actividad
8:30 AM - 9:00 AM	Registro de Asistentes a la Asamblea
9:00 AM - 10:30 AM	1era. Parte de la Asamblea de la UPAV
10:30 AM - 11:00 AM	Cofee Break
11:00 AM - 12:30 PM	2da. Parte de la Asamblea de la UPAV
12:30 AM - 2:30 PM	Almuerzo
2:30 PM - 4:00 PM	3ra. Parte de la Asamblea de la UPAV
4:00 PM - 4:30 PM	Cofee Break
4:30 PM - 6:30 PM	4ta. Parte de la Asamblea de la UPAV
8:00 PM - 10:00 PM	Cena de Directivos (con Invitación)
10:00 PM - 11:00 PM	Libre



MIÉRCOLES: CURSOS



Valoración de Empresas: FECOVAL

HORA	ACTIVIDAD	SALÓN 1	HORA	ACTIVIDAD
7:30 AM - 8:30 AM	Registro e inscripción		1:00 PM - 3:00 PM	3er. Módulo
8:00 AM - 10:30 AM	1er. Módulo		3:00 PM - 3:15 PM	COFFEE BREAK
10:30 AM - 10:45 AM	COFFEE BREAK		3:15 PM - 5:00 PM	4to. Módulo
10:45 AM - 12:00 PM	2do. Módulo		5:00 PM - 6:00 PM	Entrega de Certificados
12:00 AM - 1:00 PM	ALMUERZO		8:00 PM - 11:00 PM	*Brindis de cierre y Coctel Inaugural

* Salón Terraza Element



Avalúo de inmuebles para desarrollar (método residual) e inmuebles - negocio: IBAPE

HORA	ACTIVIDAD	SALÓN 2	HORA	ACTIVIDAD
7:30 AM - 8:30 AM	Registro e inscripción		1:00 PM - 3:00 PM	3er. Módulo
8:00 AM - 10:30 AM	1er. Módulo		3:00 PM - 3:15 PM	COFFEE BREAK
10:30 AM - 10:45 AM	COFFEE BREAK		3:15 PM - 5:00 PM	4to. Módulo
10:45 AM - 12:00 PM	2do. Módulo		5:00 PM - 6:00 PM	Entrega de Certificados
12:00 AM - 1:00 PM	ALMUERZO		8:00 PM - 11:00 PM	*Brindis de cierre y Coctel Inaugural

* Salón Terraza Element



Principios Básicos de Valuación de Inmuebles: Appraisal Institute

HORA	ACTIVIDAD	SALÓN 3	HORA	ACTIVIDAD
7:30 AM - 8:30 AM	Registro e inscripción		1:00 PM - 3:00 PM	3er. Módulo
8:00 AM - 10:30 AM	1er. Módulo		3:00 PM - 3:15 PM	COFFEE BREAK
10:30 AM - 10:45 AM	COFFEE BREAK		3:15 PM - 5:00 PM	4to. Módulo
10:45 AM - 12:00 PM	2do. Módulo		5:00 PM - 6:00 PM	Entrega de Certificados
12:00 AM - 1:00 PM	ALMUERZO		8:00 PM - 11:00 PM	*Brindis de cierre y Coctel Inaugural

* Salón Terraza Element

JUEVES: CONGRESO

SALÓN PLENARIA

7:00 AM - 9:00 AM	Registro e inscripción
9:00 AM - 10:00 AM	Acto inaugural
10:00 AM - 10:45 AM	Conferencia Magistral: Plusvalía Generada por el Desarrollo de Obras Estatales. Deligne Asención, Ministro de Obras Públicas (República Dominicana)
2:30 PM - 3:15 PM	Conferencia Magistral: Appraisal Institute's International Body of Knowledge Terry Dunkin, Coordinador del Comité de Relaciones Internacionales
3:20 PM - 4:00 PM	Conferencia Magistral: Valuación y ESG (Environmental Social and Governance) Alexander Aronsohn IVSC
4:00 PM - 4:20 PM	Juramentación de Pasantes y Nuevos Miembros ITADO
4:25 PM - 4:30 PM	Fotografía Oficial del Congreso UPAV Dominicana 2021

SALÓN 1

11:00 AM - 11:40 AM	Investigación de maquinaria y equipo: Fuentes, mejores prácticas y consideraciones internacionales Ryan Kinahan, USA.
11:45 AM - 12:25 PM	Herramienta para apoyar el proceso de evaluación de maquinaria, equipos, instalaciones y bienes industriales en general, según ABNT NBR 14653 parte 5. Eron Campos Saraiva, BRASIL.
12:30 PM - 1:10 PM	Valoración de activos para empresas en proceso de liquidación obligatoria Germán González y Carlos Lee, COLOMBIA.

SALÓN 2

11:00 AM - 11:40 AM	Valoración de un Lago Urbano Aplicación del Metodo Indirecto Angulo Engenharia Civil e Consultoria, BRASIL.
11:45 AM - 12:25 PM	Valoración de servicios ecosistémicos, aplicación a escala local en la subcuenca del rio Duero Netzahualcoyolt Flores Lazaro, MEXICO.
12:30 PM - 1:10 PM	Parques Nacionales y Áreas Protegidas: Valor Económico Total, VET del Parque Nacional Los Haitises. Ricardo De La Cruz, Scarlet Jorge y Giovanna Rodríguez, REPÚBLICA DOMINICANA.

SALÓN 3

11:00 AM - 11:40 AM	ANP: Proceso Analítico en Red, Valoracion de Inmueble Patrimonial. CASO: "Casa Matriz Banco de Chile" Luis Alberto Bernales y Juan Guillermo Rueda, COLOMBIA / VENEZUELA.
11:45 AM - 12:25 PM	Determinación del Factor de ubicación en la manzana para un terreno: Caso Hermosillo, Sonora, México. Alba Oroz y Jesus Quintana, MEXICO.
12:30 PM - 1:10 PM	Valoracion de Franjas de Terreno con Afectacion Vial . Jonathan Ortiz Castaño, COLOMBIA.

VIERNES: CONGRESO

SALÓN PLENARIA

7:00 AM - 9:00 AM	Registro e inscripción
9:00 AM - 9:10 AM	Instalación Bloque de Normas de Valuación. José Manuel Domínguez (ITADO) Vicepresidente técnico UPAV
9:10 AM - 9:30 AM	Perspectivas y novedades del IVSC Nick Talbot CEO de IVSC
9:30 AM - 9:45 AM	Principales cambios en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2022, Leandro Escobar - ATASA (España) y Germán Noguera - ANA, (Colombia)
9:45 AM - 10:00 AM	Avances en la Ruta UPAV de normalización, adopción y desarrollo de normas en países UPAV. César Cantú - FECOVAL
10:00 AM - 10:20 AM	Avances en la elaboración de Normas UPAV de Valuación César Cantú y Germán Noguera
10:20 AM - 10:30 AM	Lanzamiento IVS 2022 en español. José Alberto Beras - UPAV
10:30 AM - 10:45 AM	Presentación curso UPAV IVS 2022 (en español) José García Pereira - SOITAVE
2:30 PM - 3:15 PM	Conferencia Magistral: Superintendencia de Bancos Conferencista
3:15 PM - 4:00 PM	Conferencia Magistral: BID o BM (tema sobre desarrollo) Conferencista
4:00 PM - 5:30 PM	Premiación y clausura - Lanzamiento Congreso 2022
4:25 PM - 4:30 PM	Fotografía Oficial del Congreso UPAV Dominicana 2021

SALÓN 1

11:00 AM - 11:40 AM	Uso de tecnologías de Agricultura de Precisión en la medición de la capacidad productiva y posterior determinación del valor de fincas agropecuarias. Carlos Suero Cid, REPÚBLICA DOMINICANA.
11:45 AM - 12:25 PM	Valuación de activos musicales: la canción "All I want for Christmas is you". Veronica Nieto y Leandro Escobar, ESPAÑA.
12:30 PM - 1:10 PM	Valuación de árboles urbanos: Estudio de Caso: Jardín de la Corregidora. Francisco Flores, MÉXICO.

SALÓN 2

11:00 AM - 11:40 AM	Tecnologías al servicio del evaluador o valuador, y el uso de la oficina para mejorar el rendimiento y la productividad. Radegaz Nasser Junior, BRASIL.
11:45 AM - 12:25 PM	Multicriterio Difuso aplicado a la Valoración. "Una propuesta metodológica y tecnológica" Luis Alberto Bernal y Nestor Sanchez, COLOMBIA
12:30 PM - 1:10 PM	Valuación de Intangibles - Modelo Multicriterio integrado DEMATEL-ANP para la valoración de Daños y Perjuicios Luis Fernando Restrepo, VENEZUELA.

SALÓN 3

11:00 AM - 11:40 AM	Avalúo de un hotel, cuantificación de perjuicios por destrucción total: Caso de estudio. Afectación por deslizamiento de tierra. Erica Robledo y William Robledo, COLOMBIA.
11:45 AM - 12:25 PM	Experiencia Judicial en Recurso Tributario: Desmembramiento Urbanístico y Destrucción de Valor María Emilia Pereira, VENEZUELA.
12:30 PM - 1:10 PM	Valuación para fines de préstamos hipotecarios, el revisor de avalúos bancarios, una necesidad real en los mercados actuales. Carlos Samudio, PANAMÁ

10:45 AM - 11:00 AM: Coffe Brake • 1:15 PM - 2:30 PM: Almuerzo • 7:00 PM - 10:00 PM: Fiesta de Clausura

EXCURSIONES

City Tour Santo Domingo: US\$64.00

La ciudad más vieja de América y la capital de la República Dominicana, visitaremos “Los Tres Ojos”, Vista panorámica del Faro a Colon Donde tendrás tiempo de tomarte algunas fotografías, luego nos dirigimos al Acuario Nacional, apreciaremos algunas especies marinas como Tiburones, Manta raya entre otros, continuamos nuestro recorrido por la Zona Colonial, aquí visitaremos el Alcázar de Colon, el Museo del Ámbar Dominicano, la primera Catedral de América, continuamos con una caminata por la calle Las Damas, en este lugar hombres como Hernán Cortés, Ponce de León y Rodrigo de Bastidas caminaban esta calle, vivieron, amaron y tramaron conquistas.

En la mitad del día, tomaremos un momento para un almuerzo típico en el restaurante “El Conuco”, finalmente vamos a visitar la plaza de la Cultura, vista panorámica del Palacio Presidencial y por último tiempo para compras en el Mercado Modelo.

Incluye transporte ida y vuelta, guía, almuerzo con bebidas Típicas

Duración: Día completo

Fecha: Durante los días del evento.

Asistencia Mínima 10 participantes

Salida: desde el Lobby de su Hotel a las 7:00 a.m.

Isla Saona (Parque Nacional del Este): US\$65.00

Saona es una isla alargada, adyacente a la República Dominicana y localizada en el extremo suroriental de la misma, quedando incluida en el Parque Nacional del Este.

A la isla solo se puede acceder en lancha desde La Romana (1 hora) o desde Bayahibe (40 minutos). Solo existen dos poblaciones. Mano Juan con unos 310 habitantes y Catuano, con un destacamento de la marina de guerra. La Saona o Adamanay, como la conocían los indígenas, fue descubierta por Colón en su segundo viaje. El savonés Michele de Cuneo la avistó y nombró Savona o Saona. Mano Juan es una aldea típica de pescadores, acogedora y tranquila, formada por una alineación de casas de madera en primera línea de playa, de gran singularidad y belleza. A pesar de recibir cientos de visitantes diarios, ha logrado conservar su tranquilidad y aspecto tradicional que la caracterizan.

Fecha: Durante los días del evento.

Asistencia Mínima: 10 Participantes

Salida: A las 6:45 am desde lobby de su hotel.

Códigos de Vestimenta

Cursos Precongreso:

Casual: Camisas mangas cortas o mangas largas y jeans.

Asamblea:

Vestimenta Formal: chaqueta, pantalón de tela y corbata.

Cóctel Inaugural:

Cóctel: mujeres con vestidos cortos debajo de la rodilla, hombres traje de chaqueta sin corbata o camisa mangas largas con pantalones de tela

Inauguración Congreso:

Formal: Chaqueta, Pantalón de tela, camisa y corbata (directiva UPAV)

Etiqueta Tropical: pantalón de tela y chacabana o guayabera (participantes en general)

Ponencias y Desarrollo del Congreso:

Casual: Camisas mangas cortas o mangas largas y jeans

Noche típica:

Cóctel: mujeres con vestidos cortos debajo de la rodilla, hombres traje de chaqueta sin corbata o camisa mangas largas con pantalones de tela.

Fiesta de clausura:

Casual: Camisas mangas cortas o mangas largas y jeans. Mujeres: Vestidos.

PATROCINADORES



CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

CTTP



En días recientes la Secretaría de Información y documentación de la UPAV, genera un conversatorio muy interesante con parte de la directiva del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú - CTTP.

En esta amena reunión virtual de la Junta Directiva participaron el Presidente Miguel Cordano Rodríguez, el Vicepresidente Diego La Rosa Jaimez, el Director Tesorero Manuel Larrea Heredia y el Director Secretario Miguel Arroyo Patrón.

Siendo este la asociación de valuadores más longeva del continente americano el inicio de la conversación gira en obtener algunos detalles de la visión de su formación.

El Ing. Miguel Cordano nos señala, que su fundación dada el 13 de diciembre de 1889, nace por iniciativa del Gobierno de la época, del Presidente de la República el Mariscal Andrés A. Cáceres. Su origen se da en un momento donde se terminaba un ciclo de conflictos, batallas e inestabilidad y se daba un giro al crecimiento nacional donde se requería el desarrollo de infraestructuras, obras públicas y con ello determinar valuaciones adecuadas para generar todo un proceso de progreso y transformación.

Desde su fundación, esta se estructura basado en los profesionales de la Ingeniería Civil, los que en la actualidad se estima que conforman el 40% de sus agremiados, la que se compone de aproximadamente doscientos cincuenta (250), profesionales. El resto lo abarca ingenieros de otras especialidades y arquitectos.

El Consejo Directivo se compone de ocho (8) miembros que son el Presidente, Vicepresidente, Secretario, Pro-Secretario, Tesorero, Pro Tesorero, Vocal de Promoción y Vocal Técnico.

A su vez dispone de cuatro comisiones permanentes que corresponden a la Comisión de Ética, Electoral, Calificadora y Revisora de Cuentas.

Cada Consejo Directivo tiene una duración de dos años, esta última que culmina su gestión el 15 de agosto y por medio de Asamblea Eleccionaria en este mes de agosto se escogerá a sus nuevos representantes.

La ruta a seguir por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, se ha establecido por medio de un plan estratégico que se diseñó desde finales del año 2019, donde aconteció un Foro con más de quinientos (500) participantes. En esta actividad se vio la prioridad de complementar las labores de valuaciones inmobiliarias con soporte al desarrollo de infraestructuras públicas, así como de intangibles, aspecto ambiental, donde el cambio climático representa un factor primordial, arbitrajes y peritajes.

La directiva y sus agremiados están orientando en ir incorporando los avances tecnológicos en sus quehaceres valuatorio, la que, en el 2020, la definieron como Valuación 4.0, donde es necesario además de la formación continua del conocimiento, la transformación digital, el uso de software como herramientas en los trabajos de valuación.

Se ha efectuado convenios de capacitación con empresas de tecnologías para ir llevando a los profesionales valuadores a los nuevos y elevados standard. En este proceso se ha dado capacitaciones diversas a unas 300 personas de manera gratuita por parte del CTTP.

El CTTP ha señalado tres componentes importantes definidos en el plan estratégico.

- Posicionamiento Institucional.
- Fortalecimiento de Capacidades.
- Comunidad Valuatoria.

La intención es lograr la formación de nuevos valuadores (cambio generacional), con los debidos instrumentos y herramientas a sus alcances para poder cumplir con las disposiciones de las Normas Internacionales de la Valuación y esto incluye la debida ética profesional.

Se considera importante en sacar provecho a lo que es la marca CTTTP, su ventaja competitiva, que los presenta como un ente diferenciador, para que el socio Valuador de la CTTTP, que siga las capacitaciones y este actualizado en metodologías, logre obtener el Certificado de Valuador Panamericano, la que es una distinción que se gana y no se regala.

En la actualidad existen algunas diferencias de esta Asociación con la presentada por el Gobierno con el Reglamento de Vivienda, la que causa que se genere sobrevaluación y en otros casos baja valuación, este y otros aspectos seguir impulsando el gremio, para dar su aporte a la sociedad y que el ciudadano pueda encontrar el correspondiente Justiprecio de una manera debidamente sustentable.

Se tiene convenio con la Universidad de Jaén, con la finalidad de establecer debidamente el Valor Catastral del país.

El Cuerpo de Tasaciones del Perú señala que la UPAV, además que sea el líder en realizar programas de capacitación, debe ser el guía en promover la integración de los profesionales de América, en trabajar en equipo y no de manera aislada.

CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

Cada país tiene sus propias necesidades con diferencias en prioridades y con ello la necesidad de especialistas, donde la unión continental puede generar mejores productos.

Perú cumplió el 28 de julio sus doscientos años como República y con ello el CTTTP, lo celebro con un evento virtual denominado “Desarrollo del Sistema Valuatorio Nacional en el Último Bienio y Proyecciones”, en donde se resaltó la modernización de la gestión valuatoria, posicionamiento institucional y la importancia de reducir la corrupción.



El CTTTP, cuenta con las siguientes redes sociales y canales de comunicación:



<http://www.cttpt.com.pe>



cuerpo técnico de tasaciones del Perú



Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú

UPAV - CPCI: RESPONSABILIDAD Y TRABAJO

Para generar un producto socialmente útil no es suficiente modernizar las Administraciones, legislar, invertir recursos económicos, sancionar, etc.; lo verdaderamente importante es contar con datos de calidad, actuales y accesibles. Datos que han de describir perfectamente el bien en sus características físicas, jurídicas y económicas. De esta forma podrá emplearse con plenitud la información procesada en una correcta gobernanza.

Las instituciones catastrales latinoamericanas, agrupadas en torno al Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica (CPCI), están en esa línea; aunque lamentablemente no con la misma intensidad en todas las vertientes. El dato “valor catastral” no se ha abordado con la plenitud que requiere. Quizá se deba a la dificultad para conocerlo y mantenerlo actualizado; quizá a la falta de normativas técnicamente robustas; o puede que sea por su uso (y abuso) tributario inmediato. Esta imprecisión hay que superarla, al igual que hay que distinguir claramente entre gestión catastral, gestión tributaria y gestión recaudatoria. Y en esta línea está trabajando el CPCI cuando creó hace un par de años un grupo de trabajo en materia de valoración catastral y tributación.

Uno de los principales retos que tiene el catastro en LAC es la cuantificación correcta del valor catastral que se le asigne a los bienes, a través de un procedimiento técnico, normado, masivo, legal y automático, que sea confiable y entendible. Solo así se cumplirá con los preceptos Constitucionales y con los Principios de la Hacienda Pública, que exigen Equidad y Justicia Tributaria; principios que son de obligado cumplimiento por las propias Administraciones Públicas, promotoras y gestoras de esta ingente base de datos de carácter multifinalitario; y en cierta medida por las asociaciones que agrupan profesionales

cualificados, al ser garantes de un “*buen hacer*”. No es, en consecuencia, una iniciativa recomendable o una necesidad complementaria: un valor catastral riguroso es un reto de Estado.

Y para acometerlo primero hay que conocerlo; lo que se logra identificando las características que describen la Valoración catastral:

1. Es una valoración administrativa que, salvo excepciones, está gestionada por una Administración Pública.
2. Es una valoración tributaria que persigue objetivos de igualdad de trato de los administrados y garantiza la proporcionalidad en la aplicación de los tributos con los que tiene relación.
3. Es una valoración legal que está regulada por normativa propia aprobada al efecto.
4. Es una valoración que sigue un procedimiento técnico reglado y comprenden diferentes fases hasta la determinación del valor catastral.
5. Es una valoración masiva que debe asignar, de forma automática, valores a todos y cada uno de los inmuebles identificados.

Esto la hace diferente de otras valoraciones: no llega al nivel de detalle que se exige en una tasación, pero tampoco comparte la generalidad de las valoraciones masivas.

Peculiaridades que operativamente se pueden satisfacer, potenciando la robustez del valor calculado y reduciendo el riesgo de fracaso del proyecto en su conjunto, atendiendo a las siguientes premisas:

1. Formación rigurosa de los técnicos encargados de estimar y asignar el valor catastral (o en su caso la renta).

2. Aprobación de una normativa técnica coherente, realista, transparente y confiable, que regule las valoraciones catastrales y que sea comprensible por el administrado (que muy probablemente también será titular-contribuyente).
3. Desarrollar los mecanismos necesarios para conocer permanentemente el mercado inmobiliario y, en lo posible, la justificación de su situación actual y las perspectivas de evolución en un futuro inmediato.
4. Buscar la colaboración con profesionales e instituciones valuadoras locales.

Actividades que deben imbricarse en un marco administrativo dinámico, fiable, universal y automatizado, que esté inmerso en un proceso global de calidad.

Un trabajo para el que las instituciones catastrales y todas aquellas otras que utilizan, o pueden utilizar, el valor catastral como elemento de referencia en sus actuaciones, demandan valuadores cualificados que faciliten el conocimiento universal, fiable y actual del mercado inmobiliario; interpreten y, en la medida de lo posible, aventuren su evolución; propongan o perfeccionen procedimientos técnicos capaces de asignar un valor catastral a todos y cada uno de los bienes del país; den respuesta a realidades diversas (bienes histórico y/o artísticos, únicos y singulares, complejos, etc.); garantizando una colaboración robusta apoyada en un beneficio plural.

Un beneficio plural que se identifica primero en la sociedad, pues conocer el territorio en sus diferentes aspectos permite desarrollar una gobernanza eficiente, potenciar la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario, lograr una justicia tributaria, ... Y beneficios particulares para los valuadores, que podrán contar con el acceso a datos georreferenciados, agilización en la tramitación de expedientes, posibilidad de facilitar información (con los niveles de protección que se acuerden) a los ciudadanos (sus clientes), ... con lo que mejorará el reconocimiento individual y colectivo hacia el trabajo que desempeñan aquellos, hacia la

asociación valuadora que los acoge y hacia el Valoración como disciplina.

Un trabajo complejo y exigente que puede canalizarse a través de la construcción y mantenimiento conjunto de observatorios del mercado inmobiliario, que facilitarán tener un conocimiento fiable, actualizado, universal, económico y plural del mercado inmobiliario. En ellos se recogen, procesan, validan y ofrecen datos georreferenciados sobre valores de los inmuebles, en combinación con la información catastral (registral) existente de cada uno de ellos.

Al ser múltiples las fuentes de información el valor asignado estadísticamente al bien no será el de mercado, ni el catastral, ni el hipotecario, ni el justiprecio, ni el de subasta. Será un valor estadístico apoyado en las diferentes fuentes de información disponibles; una vez seleccionadas, depuradas y procesadas las muestras para que ofrezcan una aproximación al mercado. No se trata de un valor de mercado, pues lo que se obtiene es un valor a través de un procedimiento de asignación por bloques, zonas, bandas, agregaciones, predios tipo, etc.; y tampoco será el valor catastral, pues este ha de seguir un proceso reglado establecido en las correspondientes normas técnicas (NTVC). Se trata de un valor estadístico que permitirá:

- Conocer el mercado y, en su caso los submercados, por naturalezas, usos, localizaciones, etc.
- Realizar informes y seguimientos sobre el mercado inmobiliario.
- Comprobar los valores asignados en procesos catastrales, hipotecarios, expropiatorios, etc.
- Servir de elemento de referencia en los procesos de coordinación de valores (catastrales o no).
- Servir de referencia en los procesos tributarios.
- Comprobar los EMR y las zonas de valor propuestas.
- Diversas propuestas de orden social y económico que pudieran desarrollarse.

Lo que se está buscando es conocer el mercado a través de actos efectivos de transmisión de las propiedades (precios), para con ellos estimar el valor estadístico de mercado permanentemente actualizado. Y en relación con este valor se incluyen tres consideraciones:

1. Estadístico: se obtiene a través de procedimientos estadísticos.
2. Mercado: debería coincidir con el que alcanzaría el inmueble si se pusiese a la venta, entre partes independientes, con pleno conocimiento por ambas de las diferentes variables explicativas, y libre de cargas.
3. Permanentemente actualizado: implica un compromiso formal con el proyecto, dado que requiere un diseño que garantice la aportación permanente de datos para que se disponga, cada vez que así se prevea, de información suficiente para generar los valores buscados.

El observatorio ofrece un acercamiento al mercado inmobiliario y genera un modelo que interpreta, lo más aproximadamente posible, la realidad del mismo a través de un producto: el valor estadístico del bien. Son, y cada vez más, imprescindibles para las Administraciones y para los valuadores. Para las primeras en la medida en que favorecen la gobernanza. Y para los segundos en tanto en cuanto dispondrán de información procesada, validada y útil para desarrollar su actividad valoradora sin necesidad de destinar gran parte de su tiempo al procesamiento de datos. La interoperabilidad fomenta la aparición continuada de nuevos usos, por una sociedad que cada vez utiliza más el dato georreferenciado y busca la reutilización de la información y la generación de nuevos servicios. Este es un rol añadido al valuator profesional: generador de nuevos productos, informaciones y servicios sobre la base del valor de mercado y catastral.

Son muchos los beneficios de una aproximación sincera entre CPCI y UPAV. No solo podrían los valuadores trabajar sobre bases de datos

georreferenciadas fiables, agilizar los procesos administrativos, aportar confianza en las cuotas tributarias patrimoniales, ... sino que se incrementará la demanda de servicios cualificados con alto valor añadido. Catastro 3D y 4D, realidad virtual, gobernanza para la tenencia, BIM, ciudades inteligentes, blockchain, son campos en los que está inmersando el CPCI para dar respuesta a las necesidades de sus miembros, desarrollar proyectos, socializar estos productos y motivar aproximaciones con profesionales cualificados en beneficio de la sociedad y de los participantes que colaboran en estos procesos.



Manuel-G. Alcázar Molina
Dr. Ingeniero, Profesor de Universidad
Universidad de Jaén, España

“XXXV Congreso UPAV: un compromiso técnico en las Américas.”

Por: Ing. Gustavo Alberto Ortega Cordero, Director Técnico del Congreso.



En el próximo mes de octubre, la República Dominicana será sede del XXXV Congreso de la

UPAV, en el gran Hard Rock Hotel & Casino de Punta Cana. El congreso tiene por lema “La Tasación: Instrumento Estabilidad y Desarrollo”, que busca afianzar la responsabilidad ineludible que tienen los tasadores con el quehacer valuatorio, para que los países logren desarrollarse en un clima de estabilidad, con trabajos realizados por profesionales comprometidos con los mejores intereses de los países de la región.

El XXXV Congreso de la UPAV contará con las charlas magistrales del Ministro de Obras Públicas de la República Dominicana, el Ing. Deligne Ascención y con el Superintendente de Bancos de la República Dominicana, Lic. Alejandro Fernández W., quienes disertarán sobre temas de actualidad para la profesión. En el Congreso estarán participando Nick Talbot, CEO de la International Valuation Standards Council (IVSC), con sede en Londres; Terry Dunkin, coordinador del Comité de Relaciones Internacional de la Appraisal Institute de los Estados Unidos de Norteamérica y más de 18 conferencistas internacionales, entre otros.

Previo al evento y concluyendo en el mismo, se dictarán tres cursos precongreso impartidos por la Appraisal Institute de los Estados Unidos de Norteamérica sobre “Principios Básicos de Valuación”; la Federación de Colegios de Valuadores de México (FECOVAL) de México impartida sobre el tema “Valuación de Negocios, una Perspectiva desde los Enfoques de Ingresos y de Mercado” y el tercero será dictado por el Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) sobre “Valuación Económica de Inmuebles: Métodos del Enfoque Basado en el Ingreso”.

Dentro del esquema del congreso se disertarán sobre ejes temáticos, que abarcan valuación de maquinarias y equipos, bienes ambientales, inmuebles rurales y urbanos, métodos multicriterios y tecnologías, aspectos legales e intangibles y empresa en marcha.

Entre las ponencias que serán incluidas en el congreso están: “ANP: Proceso Analítico en Red, Valoración de Inmueble Patrimonial. CASO: Casa Matriz Banco de Chile” de Colombia y Venezuela; “Valuación de activos musicales: la canción All I want for Christmas is you” de España; “Valuación de árboles urbanos: Estudio de Caso: Jardín de la Corregidora, Querétaro” de México; “Parques Nacionales y Áreas Protegidas: Valor Económico Total, VET del Parque Nacional Los Haitises” de la República Dominicana; “Tecnologías al servicio del evaluador o evaluador y el uso de la oficina para mejorar el rendimiento y la productividad” de Brasil y “Valuación para fines de préstamos hipotecarios, el revisor de avalúos bancarios, una necesidad real en los mercados actuales” de Panamá.

El Congreso se celebrará del 20 al 22 de octubre y se esperan más de 400 participantes del área continental de las Américas y de España. Todavía están abiertas las inscripciones para participar de este gran evento de valuación en la República Dominicana.

APROVHO – HONDURAS



Buscando ese norte de hacer crecer los países afiliado a

UPAV, tuvimos una interesante platica con la Asociación Provaluación de Honduras – APROVHO.

En este conversatorio participaron por parte de APRVOHO, la Presidente Arq. Aleyda Mendoza Panting; El Vicepresidente el Ing. Roberto Raudales Urrutia; La Vocal I la Ing. Mirta Díaz Salgado y el Tesorero Cesas Sierra Suazo. Y por parte de la UPAV estuvo el Ing. Eduardo Rottmann como Secretario de Relaciones Interinstitucionales, en conjunto con la Secretaría de Información y Documentación

Dentro del conversatorio se nos expresó como nace la Asociación, la diversidad de circunstancias acaecidas que, como todo sueño y objetivo, con lleva sus momentos de sacrificios, tropiezos y obstáculos que superar y esta organización de manera organizada y con un adecuado enfoque, logra para el mes de marzo del 2018. Su anhelado deseo de lograr personería jurídica.

Asimismo, se nos dio información de manera amplia sobre los propósitos, misión y visión de APROVHO. Y parte de sus anhelos se da con este primer acercamiento formal de la Asociación Provaluación de Honduras – APROVHO, con la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación – UPAV, con la finalidad de formar parte de la Unión.

En este proceso conlleva una serie de pasos y procedimientos. Asimismo, se efectuado la invitación a que representantes de APROHVO haga en el XXXV Congreso Panamericano a celebrarse en Punta Cana, una presentación formal de la Asociación.



provaluaciondeonduras@gmail.com



99-82-13-12

SOITAVE

ELIGE SUS AUTORIDADES PARA EL PERIODO 2021-2023



La Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela, en cumplimiento con lo establecido en sus Estatutos Sociales y Reglamentos Internos, cada dos años realiza un ejercicio democrático en el cual todos los asociados tienen la oportunidad de ingresar a ser parte de sus cuerpos directivos Nacionales y Regionales, SOITAVE cuenta actualmente con una matrícula histórica del orden de los 3700 miembros, la cual se incrementa anualmente con el ingreso de nuevos tasadores que egresan de Programa Profesional en valuación de Inmuebles, y a pesar de las circunstancias que afectan al mundo dentro del marco del covid19, sus autoridades y las instituciones interna de la sociedad decidieron llevar adelante el proceso electoral en pleno cumplimiento de lo establecido en su cuerpo normativo vigente, de cuyas actividades se ha escogido nuevos integrantes de la Junta Directiva Nacional y de las Directivas de sus sedes seccionales a lo largo y ancho del territorio nacional, igualmente se escogieron los nuevos integrantes del Comité de Ética y Disciplina, órgano llamado a verificar las actuaciones de los miembros en el ámbito ético y disciplinario, con estas actividades una vez más SOITAVE cumple con su normativa interna, da oportunidades a sus miembros de colaborar con su institución y sigue adelante en el desarrollo de la actividad valuatoria en Venezuela y el continente con su representación en la UPAV, confirmando el decidido apoyo entre SOITAVE y UPAV.

El día jueves 15 de julio de 2021, luego de cumplido el proceso electoral tomó juramento la nueva Junta Directiva Nacional de la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela

(SOITAVE), la misma quedó conformada por los



miembros antes indicados en la foto anterior además de la Director Ejecutivo: Ing. Mariolga Antonia Rivero G., quien se juramentó vía electrónica.

TOMA DE POSESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA NACIONAL DE SOITAVE 2021 - 2023. July 15, 2021

Equipo Directivo de izquierda a derecha: Vicepresidente: Ing. Pedro L. Garrido, Director de Secretaría: Arq. Sally Mayaudon, Presidente: Urb. Jaime Aymerich, Directora Ejecutivo: Ing. Sonia Carmann, Directora Ejecutivo: Ing. Aminta Fermín y el Ing. Raul Furuya, Director de Finanzas. Y finalmente quien toma el juramento de ley el Ing.: Efrén Ponce Torrealba Presidente de la Comisión Electoral Principal.

Un gran equipo, para enfrentar una ardua labor, en el contexto económico que vivimos en la actualidad, sin embargo, se plantean metas extraordinarias para la sociedad en el futuro, que estamos seguros de que con la ayuda de todos los agremiados se cumplirán.

Agradecida toda la Junta entrante por la labor cumplida por el Presidente saliente, el Ing. José García Pereira, con quien mucho fue el camino que se recorrió a nivel institucional, enlaces con FONDONORMA, para la elaboración de la Norma Venezolana De Valoración, con el Colegio de Ingenieros de Venezuela, con la Universidad de Jaén (España), establecimiento de convenios de colaboración con sociedades internacionales de valoración tales como; las actuaciones en el seno de la UPAV, el desarrollo de actividades internacionales para el desarrollo

de la actividad valuatoria tanto nacional como internacionalmente, el convenio con el RNA (Colombia), ITADO (República Dominicana), ATASA (España), AVPIP (Paraguay), FECOVAL (México) y todas las demás asociaciones de tasación continental. Dentro de las actualizaciones de las herramientas de uso para el desarrollo de reuniones y cursos por la adquisición de plataforma ZOOM, para llevar a cabo el primer Programa Profesional de Valoración Inmobiliaria vía On-line y todas las demás actividades educativas de la sociedad, el posicionamiento de SOITAVE a nivel internacional a través de la UPAV, la continuación del proceso de actualización de las Tipologías Constructivas, a precios accesibles para los agremiados solventes. Ahora el Ing. José García Pereira, pasa a ser el Coordinador del Consejo Consultivo Superior de SOITAVE, a la vez de seguir desempeñando su labor en la Secretaría de Educación de la UPAV.

La Nueva Junta Directiva enfrenta un reto con importante plan de gestión, disponible en la página web de SOITAVE, con formación, representación y gestión, además de terminar el trabajo iniciado de la aprobación de la Norma Venezolana de valuación NVV-2021, para seguir llevando a SOITAVE en la vanguardia de la tasación continental. Les deseamos el mayor de los ÉXITOS a la nueva Junta Directiva, de SOITAVE y que venzan todos sus retos.

ACTO DE JURAMENTACIÓN DEL COMITÉ DE ÉTICA Y DISCIPLINA, SOITAVE Julio 25, 2021

En este mismo proceso electoral, se eligió un nuevo Comité de Ética y Disciplina conocido como CED, institución interna que tienen como función vigilar y corregir todas las actividades de tipo ético y disciplinario de sus miembros a lo interno de la sociedad, siendo por ello una institución importante en todo gremio, mantener los comportamientos éticos y disciplinarios resulta de vital importancia y su cumplimiento es justamente lo que hace a una institución grande, respetable y acorde con los retos actuales a nivel mundial, para este nuevo periodo en el

Comité de Ética y Disciplina han sido elegidos los siguientes colegas:



De izquierda a derecha: el Ing. Francisco Arias-Director Principal, Ing. Nilci Rodríguez-Suplente del Presidente, Ing. Giuseppina Scimeni-Suplente al Director Principal, Ing. Maritza Morillo-Suplente del Secretario, Ing. José Ignacio Tower-Presidente del CED, Arq. Rosa Ana Langerano-Suplente del Director Principal, Ing. Silvia Silva-Suplente del Director Principal, Ing. Erwin Alfaro-Director Principal, Ing. Lesbia Acosta-Director de Secretaria, y el Ing. Samuel Hernández Guerrero-Director Principal quien tomó juramento vía online debido a las restricciones de movilidad. Y finalmente quien toma el juramento de ley el Ing.: Efrén Ponce Torrealba Presidente de la Comisión Electoral Principal.

Auguramos muchos éxitos en sus labores, al nuevo equipo de colegas que emprenden este gran compromiso con la Sociedad. Con el lema que se ha hecho parte de la idiosincrasia del tasador de soitave que dice: “SOITAVE SOMOS TODOS.....”

Felicidades a SOITAVE y sigan adelante

FIRMA DE CONVENIO EDUCATIVO ENTRE LA UPAV Y EL APPRAISAL INSTITUTE

En el marco de la 2021 Annual Conference, del Appraisal Institute (AI), celebrado en el JW Marriott, Grande Lakes en Orlando, Florida, el 9-10 de agosto, se firmó un convenio educativo, que viene a apuntalar todas las gestiones que a nivel de mejoramiento profesional se encuentra gestando la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), a través de su Presidente el Ing. José Alberto Beras (ITADO) y sus Secretarios de Normas y Educación los Ing. Cesar S. Cantú M. (FECOVAL), Ing. José García Pereira (SOITAVE), respectivamente.



En la foto se observa al Ing. José Alberto Beras, Presidente de la UPAV y al Eng. Rodman Scheley, Presidente del Appraisal Institute, así como testigos de excepción el Ing. José García Pereira, por la Secretaría de Educación de la UPAV, El Ing. Cesar Cantu M Secretario de Normas, el Ing. Fabio García presidente del ITADO y Presidente del Congreso UPAV 2021, y finalmente el Ing. Robert Laurent, próximo presidente de UPAV 2022-2024 y el Arq. Gustavo Reyes Presidente de FECOVAL.

Dicho convenio facilitará que el Appraisal Institute dicte a los “Tasadores Panamericanos” pertenecientes a las instituciones que conforman la UPAV, sus tres cursos de formación básica de tasadores, previos al Congreso UPAV Dominicana 2021, con una parte desarrollada en forma virtual y luego un componente presencial con el respectivo examen de aprobación del primer curso “Principios Básicos de Valuación

(internacional)”, así como los otros dos cursos que conforman el módulo inicial de los estudios del AI, permitiendo a los participantes una vez aprobados los mismos, tener una certificación internacional del Appraisal Institute, emitida en conjunto con la UPAV, con validez fuera de Estados Unidos; así como desarrollar nuevos cursos de formación profesional en conjunto y facilitar la información educativa que el utiliza en la formación de sus tasadores en USA y el exterior.

Este convenio viene a fortalecer la imagen de la UPAV y todas sus instituciones afiliadas, así como a brindar la oportunidad a nuestros colegas Tasadores Panamericanos para ampliar y mejorar sus conocimientos y abrirse campo en la tasación de bienes inmuebles, gracias a los esfuerzos del Ing. José Alberto Beras, Presidente de la UPAV y a las Secretarías de Enseñanza y Normas dirigidas por el Ing. José García Pereira, y el Ing. Cesar Cantú M, respectivamente, así como el esfuerzo decidido del Presidente del Congreso Dominicana 2021 el Ing. Fabio García presidente del ITADO, también con el apoyo del próximo presidente UPAV el Ing. Robert Laurent.

La UPAV avanza en favor de todos sus afiliados, por eso es un orgullo decir que “SOY VALUADOR PANAMERICANO”



La representación de la UPAV en la Annual Conference del Appraisal Institute 2021.

