



Boletín

UPAV CONTIGO

Edición N°9

Diciembre - 2022

Editorial

Se cumplen los 2 años de gestión de la presidencia del ing. Jose Beras, y este boletín busca ser la rendición de cuentas de una gestión llena de trabajos, compromisos cumplidos, amplia comunicación con cada una de las asociaciones y crecimiento de la profesión que nos une.

En esta edición veremos un resumen de gestión de cada una de las secretarías o direcciones que brindan apoyo a la junta directiva, palabras del presidente entrante Ing. Robert Laurent, y por supuesto palabras del Ing. José Alberto Beras como presidente saliente.

Adicional retomamos el artículo sobre la figura del comisario, esta vez portugués; una entrevista a la asociación española ATASA.

Esperamos que todos disfruten del recorrido en su lectura y que tengan todos feliz navidad y venturoso 2023

#soyvaluadorpanamericano

Junta Directiva UPAV

Presidente: José Alberto Beras López

Vice-Presidente: Fabio Enmanuel 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



Resumen de Gestión

José Beras 2021 – 2022



Ante todo, un saludo cordial y un agradecimiento a su junta directiva por el apoyo brindado en su gestión. Es mucho el camino recorrido en estos 2 años, por lo que destacaremos los más relevantes

Desde el inicio de su gestión se dan cambios importantes en la composición de la Junta directiva, donde se da mayor participación a las secretarías (hoy direcciones) como parte de una junta directiva ampliada. Las secretarías han contado con el apoyo y libertad de iniciativa en desarrollar las tareas asignadas por el presidente.

Adicional en las reuniones de junta directiva se han invitado a los presidentes de las Asociaciones y así aumentar el contacto y lazos de comunicación, escuchando de primera mano los avances y labor que cada una de ellas gestiona en sus países.

Se logro renovar los estatutos de la Unión, los cuales fueron trabajados previamente por un equipo conformado por miembros de diferentes países y los mismos fueron debidamente aprobados en junio pasado como parte de la asamblea y congreso de Costa Rica. De la mano de la reforma de los estatutos se desarrollaron y aprobaron 15 reglamentos complementarios, en donde podemos destacar el código de ética y el uso del logotipo UPAV.

Hoy por hoy contamos con una página web con los beneficios y exigencias del mercado actual. No es solo una página de consulta, además se puede interactuar con ella ya que nos lleva a las redes



sociales de la unión, y al unirnos a ella podemos ver nuestros avances educativos que se generan a través de la UPAV.

Se han firmado y renovado convenios con importantes organizaciones con las cuales compartimos objetivos afines.

Con IVSC (international Valuation Standards Council) se han firmado diferentes acuerdos: el primero (año 2021) autoriza a UPAV a ser el traductor a las lenguas españolas y portuguesas de las normas internacionales de valuación, el mismo debe ser renovado cada 2 años. También se firmó el acuerdo que permite la difusión de las normas a través de cursos, el mismo debe ser renovado cada 3 años y también se firmó un importante acuerdo que promueve la educación conjunta entre IVSC y UPAV, este acuerdo ya está produciendo frutos dictándose varios cursos y en donde ya se están comenzando a otorgar los primeros certificados educativos con los respaldos UPAV / IVSC.

También se firmó el acuerdo con ASA (American Society of Appraisers) para promover los cursos que esta última dicta entre los miembros de la UPAV. Otro acuerdo firmado es con la ONU donde se ratifica el cumplimiento de los 10 principios del pacto global y los 17 objetivos para el desarrollo sostenible.

UPAV, cada día más se posiciona entre organizaciones internacionales, prueba de ello el intercambio que se tuvo con las representaciones de Rumania y Arabia Saudí que estuvieron el Congreso realizado en Costa Rica

Existen otros logros que permean en las secretarías y comisiones que serán detalladas más adelante, y que demuestra la labor de un presidente se debe a su gran equipo de trabajo que lo acompaña.

Gracias

ATASA - España



En esta ocasión esta Secretaría de Información y Documentación, sostuvo conversación con otra sociedad miembro de la UPAV. La Asociación Profesional de Sociedades de Valuación – ATASA.

En ella participaron José María Basañez, Presidente; Fernando Vivez Fradejas, Vicepresidente; Leandro Sergio Escobar Torres, Secretario y Susana Suárez Alvarino, Gerente.

Lo primero que se abarca es una historia resumida como y cuando se origina ATASA. Esta se crea formalmente en el año 1985, pero su inicia años antes a través de una agrupación de técnicos en tasaciones y de sociedades de tasación, quienes a partir de estos últimos 40 años han realizado la mayor parte de los trabajos de tasación de España con mucha diferencia con respecto a los individuos, porque existe una normativa que regula como las compañías de tasación han de valorar los bienes inmuebles y los derechos inmobiliarios cuando la finalidad de valuación consiste en el otorgamiento del crédito hipotecario originalmente para titulación y al día de hoy para cualquier tipo de garantía hipotecaria.

Este tipo de sistema fue creado en el año 1981 con el éxito que permitió que se fueran añadiendo otras finalidades. Entre ellas las cartetas de cobertura de las compañías de seguro, las que tengan que ver con el patrimonio de fondos de pensiones y el patrimonio de instituciones de dimensiones colectivas inmobiliaria.

A lo largo de los 20 años siguientes, se fue desarrollando el modelo y a base de

pequeñas compañías y grandes compañías, de tal manera que en el año 1996 existían alrededor de 200 compañías de tasación, por lo que la ATASA, estaba compuesta por decenas de estas compañías.

En el año 1997, se emite lo que llama “**Real Decreto**”, que es un reglamento que desarrolla los requisitos que deben cumplir las sociedades de tasación a efectos de poder operar en el mercado; Antes de esto no se tenía muy claro o definido y que, a partir de este Real Decreto, se aboga por la profesionalización de las sociedades a través de las perspectivas del riesgo financiero y la solvencia de las entidades.

Se le exige a las sociedades de tasación un capital mínimo, un consejo de administración conformado por lo menos por tres (3) personas con honorabilidad profesional y comercial, se exige un equipo mínimo de diez (10) técnicos valuadores (profesionales), de los cuales tres (3) de ellos deben ser educados en comprender y supervisar, que se cumplan las normas establecidas para valorar sobre todo en las garantías hipotecarias, permitiendo así que la información de mercado sea adecuada en cada una de las compañías con homogenización de criterios técnicos y se cumpla las normas correspondientes a las incompatibilidades.

Lo anterior hizo que el sector se redujera, que pasará de doscientas (200) compañías en los siguientes años a darse solamente cincuenta y nueve (59) licencias, de las cuales cuarenta (40) formaban parte de ATASA.

En paralelo se habían aprobado normas técnicas para la valorización de bienes





inmuebles. Una primera norma en el año 1984, otra en 1985, 1989 y 1994.

En estos últimos años ha habido una gran concentración en el sector. En el año 2002 y hasta el 2005 se dio un crecimiento impresionante por el cual los 8,000 @ 10,000 tasadores realizaban muchas labores valuatorias, donde estos técnicos lo componían ingenieros y arquitectos y efectuaban adicional sus propios proyectos o contratados para estos como parte de su formación.

Se presenta la crisis en el año 2007 – 2008, cuya contracción involucro presencia de los reguladores y supervisores del sector, como las unidades reguladas son las financieras, es el Banco de España el supervisor principal, así como el superintendente de mercado de valores, superintendente de seguros y fondo de pensiones, lo que conlleva a una convergencia de menos sociedades, de forma que de aproximadamente en diez (10) años solo quedan poco más de treinta (30) sociedades en el sector pero conformado compañías más grandes.

Esto coincidió que se le exigía a las sociedades de crédito que dejarán de tener participación en las sociedades de tasación, que se entendía que esto era incompatible, de forma que grandes compañías, dejaran de estar en manos de entidades de crédito y pasaran a manos de fondos de inversión y así cambia las perspectivas de las sociedades de tasación.

ATASA es consciente de la responsabilidad de las labores que se ejecuta profesionalmente de manera técnica y que sustenta los mercados financieros (Bancarios, Seguros y de Inversión).

ATASA es una sociedad que trabaja a través de las compañías en el sentido mercantil (que es diferente al sentido de otros gremios), en

concreto es una Sociedad Anónima, que dispone de un capital mínimo por norma y cuenta con un seguro de responsabilidad civil.

Su funcionamiento es como una Asociación, como puede ser la UPAV, ASATCH, IVAPPAN y otras. La diferencia es que los miembros son estas compañías mercantiles. Las personas físicas están representadas a través de sus sociedades.

La estructura de ATASA inicia con el órgano supremo que es la Asamblea General, el órgano ejecutivo la conforma su junta directiva que se compone de cinco (5) miembros (y que puede ser un máximo de nueve socios), todas ellas sociedades que están representadas por la correspondiente persona física. En la actualidad está conformada por un Presidente, un vicepresidente, 3 vocales, un secretario general y la figura del gerente. El Secretario General es propuesto por la Junta Directiva y aprobado por la Asamblea General.

La Gerencia es la que lleva las funciones administrativas diarias de la asociación, con temas diversos de coordinación, resolver situaciones, informar de cambios o modificaciones de las normativas, dar apoyo a las necesidades de los comités, a las sociedades miembros, ser el representante de ATASA en los eventos a nivel internacional, ser enlace con los supervisores del Banco de España y la voz inicial de todos los asociados ante las distintas instituciones.

La persona que ocupa la gerencia es seleccionada por la Junta Directiva y que a su vez que el Secretario General debe ser ratificada por la Asamblea General anualmente. La actual gerente tiene siete (7) años en el cargo.

ATASA, en sus objetivos es velar por los intereses de sus asociados, la formación de



sus técnicos, la promoción de sus principios y ética tanto en España como fuera de ella. Por ello se tiene presencia en diversos puestos en otros organismos internacionales donde plantea estos objetivos donde se comparte y se participa temas relacionados con la valoración.

En cuanto a los Comités que dispone ATASA se tiene la Comisión de Conducta, Conciliación y Arbitraje (donde se ve el tema de ética), Comisión Institucional, Comisión Técnica, Comisión de Formación y la Comisión Internacional.

En cuanto a la interrelación con los países de la zona, se nos indica que la normativa española es singular en este sentido, porque la actividad de valuación que se realiza en España es libre, cualquier persona puede dedicarse a valorar un inmueble, pero cuando la finalidad tiene que ver la banca, hipoteca, los seguros, la inversión colectiva, los informes deben ser emitidos por una empresa tasadora, homologada por el Banco de España. En la actualidad son treinta y dos (32) que tiene la certificación que cumple con las normativas y requisitos, lo que la hace esta labor un poco singular. ATASA agremia a diez (10) de las sociedades mercantiles

En España se utiliza una normativa específica para las tasaciones que se llama "La Orden Ministerial ECO (Ministerio de Economía), 805/2003" y posteriores modificaciones, la última del 2 de diciembre de 2015.

ECO 805/2003, es una norma técnica que consideran muy desarrollada, muy completa y rigurosa, el cual es compatible con todos los estándares internacionales, entra en detalle en comprobaciones, cálculos, métodos, requisitos, tasas, valor hipotecario, riesgo, entre otras, sea normas europeas de Tegova, IVSC, RICS u otras. La supervisión la realiza el Banco de España, que es a su vez el

mismo organismo regulador que controla a las entidades financieras.

Anteriormente se realizaban tasaciones en España en los años ochenta, antes que surgiera esta normativa en el año 2003

ATASA nos confirma que se encuentra a disposición de la UPAV, en participar en apoyar y contribuir en el crecimiento de la Valuación que nuestra Unión considere y las puertas abiertas para una comunicación abierta y que esta sea cada más estrecha.

Como mensaje final es que debemos trabajar todos juntos en dignificar cada día más la profesión, a través de una capacitación permanente que nos dará más valor.

Nos encontramos en tiempos constante cambios, la digitalización y la evolución tecnológica muchas veces nos atropella, los que no lleva a ir avanzando nuestras habilidades.

Las redes sociales del gremio son:

www.atasa.com

Linkedin atasa



O Comissário.

"O desconhecimento das leis não dispensa o seu cumprimento"



A palavra "comissário" vem do latim *comissarius* e significa "oficial, pessoa com poderes para agir". Seus elementos lexicais são: o prefixo *con-* (tudo, junto), *missus* (enviado), mais o sufixo *-ário* (relativo a). Veja: prefixos, sufixos, outras raízes latinas, comissão, comitê e usuário.

O que é ser comissário?

Pessoa que tem o poder e a faculdade de outrem para executar uma ordem ou entendimento em um negócio.

O que eram os comissários do povo?

Um ministério foi chamado de Comissariado do Povo, e o primeiro órgão executivo do país foi o Conselho de Comissários do Povo. Os comunistas queriam criar um governo de trabalhadores e camponeses. Tradicionalmente, o governo em um conselho

de ministros nomeia um líder ou presidente para as funções de Comissário.

Quem assumiu o primeiro governo dos Comissários do Povo?

O Soviético dos Comissários do Povo ou *Sovnarkom* ou *SNK*, foi a instituição governamental formada pelo Segundo Congresso Pan-Russo dos Sovieticos (órgão representativo do Congresso Pan-Russo dos Sovieticos), durante a Revolução de Outubro de 1917, cujo primeiro presidente foi Vladimir Lênin.

O que é o comissário de uma empresa?

A figura do Comissário nas empresas representa uma grande responsabilidade e segurança para a Assembleia de acionistas das empresas, no tocante às operações e demais gestões sociais. É por isso que esse órgão de monitoramento ocupa grande importância dentro das organizações para a tomada de decisões.

Quem pode ser comissário de uma empresa mercantil?

No caso das sociedades mercantis, elas são obrigadas a ter comissários que exerçam fiscalização interna, podem ser acionistas ou terceiros e devem ser nomeados de acordo com os estatutos da sociedade.



RESPONSABILIDADE DOS COMISSÁRIOS

Os comissários serão individualmente responsáveis perante tais sociedades pelo

cumprimento das obrigações que a lei e os estatutos lhes impuserem. Poderão, no entanto, se auxiliar e contar com o trabalho de pessoas que atuem sob a sua direção e dependência ou com os serviços de técnicos ou profissionais independentes cuja contratação e nomeação dependa dos próprios comissários.

Quem nomeia o comissário em uma empresa mercantil?

O Comissário é nomeado pela Assembleia Geral Ordinária, uma vez convocada a Assembleia, no caso da UPAV de acordo com o disposto nos novos estatutos pelo artigo 31. O Comissário da UPAV.



Qual é o relatório do Comissário?

O objetivo é acompanhar o funcionamento da empresa e prestar relatório à Assembleia Geral de acionistas sobre a veracidade, suficiência e razoabilidade das informações apresentadas pela Diretoria e demais órgãos administrativos à própria Assembleia.

O COMISSÁRIO COMO INSTÂNCIA ACUSADORA

"Qualquer acionista poderá denunciar por escrito aos Conselheiros os fatos que considere irregulares na administração, devendo estes referir as denúncias nos seus relatórios à Assembleia Geral de Acionistas e sobre elas formular as considerações e propostas que julgar pertinentes." Face às aberrações incorridas pelo órgão representativo, qualquer sócio pode acusá-los perante o comissário e este deve apresentar a referida reclamação à Assembleia, elaborando um parecer e recomendações a esse respeito, sendo que o parecer do comissário não se reduz apenas

ao resultado dos relatórios financeiros, mas deve incluir a acusação feita pelos acionistas.

ENCERRAMENTO DO ENCARGO DO COMISSÁRIO

Os motivos podem ser variados, mas citaremos alguns prováveis, que encerram a função de vigilância e controle:

1. Pela revogação da nomeação.
2. Renúncia.
3. Interdição.
4. Morte.
5. Cumprimento do prazo para o qual foi nomeado.
6. Liquidação total da entidade econômica.
7. Incorrer na violação das condições previstas no contrato social.

NOVOS ESTATUTOS E SEUS REGULAMENTOS.

Artigo 31. O Comissário da UPAV

(Serão submetidos à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária da UPAV no dia 8 de junho deste ano).

Francesco Cavalli Papa
Comissário da UPAV
Engenheiro Advogado



Secretaría de Relaciones Interinstitucionales

Directores: Eduardo Rottmann, Luciano Ventura (Brasil)

La Secretaría de Relaciones Interinstitucionales de UPAV fue estructurada en 2006, y tiene como característica principal la transversalidad de actuación, con el objetivo de aproximar las muchas entidades con las cuales UPAV se relaciona.

Según el Reglamento de los Comités Permanentes, tiene como objeto coordinar los esfuerzos de la UPAV y de sus organismos asociados en materia de Relaciones Interinstitucionales de la valuación, así como en la recopilación y difusión de material informativo generado en los diferentes eventos en los cuales participe la secretaria (hoy dirección), además de la promoción de la publicación de material útil para la formación continua de los profesionales de la valuación

A continuación, se listan algunas de las actividades donde la Secretaría ha tenido presencia:

- Participación y representación en el XXI COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) en Goiânia, Brasil, entre los días 09 y 12/11/2021
- Participación y representación en el II Seminario Sudamericano de Ingeniería de Avaluaciones y Pericias, promovido por AVPIP, IBAPE, ATPRA, ANRTCI y CTPPB, en Asunción, Paraguay, en el día 31/03/2022.
- Continuidad de participación en los grupos de trabajo técnicos del IVSC, en particular del TAB (Tangible Assets Board, Concejo de los Activos Tangibles): Inventario, ESG, Valor de Mercado y Valor Social, con

presencia en el encuentro del TAB, entre los días 04 y 06/04/2022.

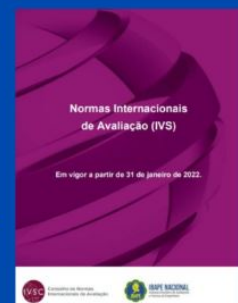
- Acompañamiento de la traducción de las normas IVS 2022 al español y al portugués.
- Reunión (en conjunto con los colegas Alexander Parrilla y Carlos Samudio) con la Ing. Nadia Cuadra, presidenta de la AHV (Asociación Hondureña de Valuadores), entidad hondureña de valuadores que objetiva filiarse a la UPAV, en 05/04/2022;
- vi. Reunión (en conjunto con los colegas Alexander Parrilla y Carlos Samudio) con miembros de la CANIV (Cámara Nicaragüense de Valuadores), entidad nicaragüense de valuadores que objetiva filiarse a la UPAV, en 25/05/2022.
- Continuidad de contacto con los representantes de la RICS en Brasil (Señores Claudio Bernardes y Ramsey Tadros)

Normas Internacionais de Avaliação IVS 2022

IBAPE disponibiliza a versão 2022 das Normas Internacionais de Avaliação.

"As Normas IVS são um elemento fundamental para a transparência, consistência e confiança do público nas avaliações.

Todo avaliador deve conhecê-las e aplicá-las ao seu trabalho diário."



Continuidad a los compromisos establecidos en el Pacto Global - en el presente congreso, la Sra. Sandra K. Adomatis, vicepresidenta del Appraisal Institute, presentó la conferencia "Sostenibilidad en Valuación", la Sra. Dana Ababei, expresidenta (periodo 2018-2019)- National Association of Romanian Authorized Valuers – ANEVAR, Rumania, presentará la conferencia "Valoración de Edificios Verdes. Una perspectiva europea" y el Ing. Amarilio Matos, presidente - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, IBAPE. Brasil, presentará la conferencia "ESG (Environmental - Social - Governance): Cumplimiento, Créditos de Carbono y Sostenibilidad en el Mercado Laboral".

- Apoyo en la elaboración de las Declaraciones de Costa Rica y de San José al portugués, en el XXXVI Congresso da UPAV y su traducción al portugués, en el 07 de Junio de 2022, en San José, Costa Rica.
- Continuidad de participación en los trabajos técnicos del IVSC, en particular en el TAB (Tangible Assets Board, Concejo de los Activos Tangibles): presentación de "perspective papers" y formación de nuevos grupos de trabajo sobre las IVS 400 Derechos sobre inmuebles e IVS 410



Desarrollos inmobiliarios, con presencia en la AGM del IVSC, en Fort Lauderdale (de forma virtual), entre los días 14 y 16/09/2022

- Lanzamiento de la traducción de las normas IVS 2022 al español y al portugués
- Acompañamiento de las reuniones preparatorias del XXII COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias), a ocurrir en São Paulo, Brasil, en septiembre de 2023
- Acompañamiento de la firma del convenio entre UPAV y el Appraisal Institute, desarrollado por la Presidencia y la Secretaría de Normas de UPAV.
- Elaboración de respuestas a consultas del Instituto Politécnico Internacional de Medellín, Colombia, sobre el desarrollo de cursos en convenio con la UPAV, y de la Asociación de Peritos y Valuadores de Bolivia, sobre posible afiliación a la UPAV, encaminadas a la Presidencia.

La Secretaría/Dirección seguirá siendo ese vínculo entre la UPAV y demás organizaciones que guardan tareas afines, y de importancia para la valuación y la Unión.





Secretaría de Educación UPAV

Informe anual de gestión – 2021 - 2022

Director: José García Pereira

Directores adjuntos: María Emilia Pereira, Manuel Alcazar, Teodosio Cayo, Daniel Lird y Roberto Piol

Asesor: Carlos Salazar

La Secretaría de Educación y Enseñanza en Valuación de la UPAV inició sus actividades, previo a la toma de posesión de la Junta Directiva 2021-2022, mediante el diseño de un plan de actividades dirigidas a llevar a los valuadores del continente americano información importante en conocimiento de materia valuatoria. Este plan incluyó el diseño de un programa comunicacional informativo basado en conversatorios regulares sobre temas de interés en el ámbito valuatorio americano e internacional, lo que efectivamente se ha venido desarrollando en los pasados dos años los últimos lunes de cada mes, en los cuales se han presentado ponencias técnicas de importancia y de utilidad para nuestra comunidad, con tópicos que agregan claridad a aspectos importantes en el área de la valuación de bienes, activos y pasivos, a fin de que los valuadores a nivel continental posean información de primera mano y además tengan la oportunidad de aclarar sus dudas en cada tema tratado.

Por otra parte, en el marco del XXXVI congreso UPAV que tuvo lugar en Costa Rica en junio de este año 2022, la Dirección de Educación presentó a la Asamblea General un Plan de Certificación que fue aprobado por unanimidad por los miembros de UPAV y contó con el respaldo de los invitados de otras organizaciones internacionales, como el IVSC

en la persona de su C.E.O. Nicholas Talbot; la Asociación de Valuadores de Rumania, en la persona de la Sra. Dana Ababei, y la American Appraisal Association – ASA” representada por su presidente el Sr. Johnnie White. Este plan de Certificación fue aprobado y sancionado oficialmente por la UPAV, mediante la denominada “DECLARACIÓN DE COSTA RICA”, suscrita por todos sus miembros y refrendado por los invitados especiales el 8 de junio de este año 2022.

Este programa permite a los valuadores panamericanos optar por una certificación profesional en un área de conocimiento en valuación, tal como “Valuador Panamericano en Bienes Inmuebles”, “Valuador Panamericano en Maquinaria y Equipos”, “Valuador Panamericano en Fincas y Bienes Agropecuarios” y “Valuador Panamericano Especialista en Empresas e Intereses sobre Empresas”, lo cual debe solicitarse ante la UPAV



En el mes de septiembre se llevó a cabo la primera jornada de Certificación Panamericana, en la cual 32 valuadores de las organizaciones afiliadas a UPAV rindieron el correspondiente examen, con cuya aprobación se hicieron acreedores a su Certificación como “Valuador Panamericano en Bienes Inmuebles”.



Por otra parte, debido a la decidida acción de la Junta Directiva conjuntamente con la también ahora Dirección de Normas y con la Dirección de Educación, dentro del convenio suscrito con el Appraisal Institute de los E.E. U.U., se han impartido en idioma español los cursos de Principios Básicos de Valuación, Procedimientos Básicos de Valuación y Normas Internacionales de Valuación, este último igualmente avalado por el IVSC, que permitirá que los tasadores panamericanos opten por la Certificación Internacional otorgada por esa organización.



Resumen de actividades durante el año 2022

Conversatorios Realizados en el Periodo:

Durante este año 2022, hasta esta fecha se han realizado once Conversatorios que acumulan 22:06 h de transmisión en directo por el canal YouTube de la UPAV, en los cuales se abordaron distintos temas de interés para nuestra comunidad de seguidores de las organizaciones afiliadas y de otros países americanos y de Europa. En total tuvimos más de 3.000 inscritos, 1.320 seguidores en simultáneo y más de 8.000 visitas acumuladas, lo que demuestra el interés que se ha logrado despertar sobre este programa que lleva información y conocimientos de manera totalmente gratuita y permite a su vez

Nº	Hora	Fecha	TITULO	Duración h : m	Inscritos	EN VIVO	Al 30-nov	
						Máx en simultáneo	Vistas totales	Me gusta
1	17:00	31-ene	"Investigación en la Valoración de Maquinaria y Equipo: Fuentes, Mejores Prácticas y Consideraciones Internacionales"	01:35	275	157	1143	55
2	17:00	21-feb	"Uso de tecnologías de Agricultura de precisión en la medición de la capacidad productiva y posterior determinación del valor de fincas agropecuarias"	02:26	318	94	677	36
3	17:00	28-mar	"La Innovación Tecnológica y el Valor de Continuidad en la Valoración de Empresas"	01:55	148	85	517	22
4	16:00	25-abr	"Identificación, cuantificación y captura de plusvalías: herramienta de equidad social"	02:43	237	121	759	29
5	16:00	30-may	"¿Factor de Comercialización o Factor de Mercado en la valoración inmobiliaria?"	02:30	427	194	1219	63
6	17:00	4-jul	"Conversemos sobre avalúos agropecuarios"	01:36	451	173	1214	81
7	17:00	25-jul	"Interpretación estadística en avalúos inmobiliarios"	02:06	438	185	858	57
8	17:00	29-ago	"Valoración de inmuebles digitales intangibles en futuros Metaversos, usando AHP"	01:54	293	136	651	33
9	17:00	26-sept	"Construcción de valor de un bosque: Valor Neto a Perpetuidad, Valor de incremento de agua filtrada y Valoración de Bosque"	02:05	226	83	557	22
10	17:00	31-oct	"Influencia de la violencia urbana en la valoración inmobiliaria, con énfasis en la valuación masiva"	01:20	118	53	247	17
11	16:00	21-nov	"Valor de las empresas que cotizan en NASDAQ, por el impacto de dos cisnes negros (black swans)"	01:56	81	37	172	10
TOTALES				22:06	3.012	1.318	8.014	425



la participación del público en las rondas de preguntas y respuestas, propiciando así el intercambio de opiniones sobre los temas que allí se presentan.

En el último trimestre se dio cabida a las mejores ponencias expuestas en el XXXVI Congreso Panamericano de Valuación COSTA RICA 2022, cuyo cierre de oro será el venidero martes 13 de diciembre, cuando en el Programa Especial “UPAV – 73 AÑOS GENERANDO VALOR” estaremos celebrando el Día del Valuador Panamericano en la fecha del 73º Aniversario de la fundación de la UPAV el 13 de diciembre de 1949. En esta oportunidad, se estará presentando la Ponencia acreedora al Primer Premio, “Metodología para valorar viviendas con medidas de eficiencia energética. Bajo IVS: desarrollo y casos prácticos” de los ingenieros mexicanos Armando Escalante Chavira, apreciado expresidente UPAV, Salvador Rodríguez Kuri y Román González Velásquez.

Cursos Dictados

En gestión compartida con el Comité Organizador del XXXVI Congreso UPAV COSTA RICA 2022, la Dirección de Normas y la Dirección de Educación, en total se impartieron tres cursos precongreso, sobre *Principios Básicos en Valuación (Convenio con AI)*, *Valoración de Aeronaves y Avalúo de Bienes Ambientales*, que incluyó la segunda edición del Curso de *Principios Básicos de Valuación* y una primera edición del curso *Procedimientos Básicos*, los cuales fueron complementados por el recientemente impartido curso de *Normas Internacionales de Valuación IVS 2022*, dentro del convenio suscrito por la UPAV y el Appraisal Institute, cuyos participantes podrán ahora optar a la Certificación Internacional que otorga el AI. Igualmente, se impartió un curso de Estadística I, Análisis de una Variable, a cargo del Ing. Roberto Piol Puppio, primero de la serie que conforma el Programa Modular de



Capacitación y Mejoramiento Profesional que adelanta la UPAV a través de la Dirección de Educación.

En convenio con la American Society of Appraisers – ASA, en el mes de septiembre se dictó un curso “Principios de Valoración de Maquinaria” con 04 horas de duración y con una tarifa especial para los valuadores pertenecientes a organizaciones afiliadas a la UPAV.

La secretaria de educación seguirá caminando en pro de la enseñanza del valuador



Secretaría de Información y Documentación

Directores: Alexander Parrilla y Carlos Samudio (Panamá)



Esta formaba parte de los Comités Permanentes de apoyo a la Junta Directiva y con la renovación de los estatutos aprobados en la Asamblea General Ordinaria celebrada en el XXXVI Congreso Panamericano de la Valuación en el mes de junio del presente año en Costa Rica, se modifica para ser miembro activo de la UPAV, con el cargo de Dirección.

En los dos últimos años, esta Dirección de Información y Documentación, con fundamento en los estatutos vigentes decide dar un paso adicional en sus funciones establecidas para dar mayor profundidad a la investigación del entorno valuatorio del Continente Americano e incluyendo a España, con la intención de colaborar en ir cumpliendo el plan estratégico de la UPAV, para los próximos años.

Por lo tanto, además de ser el ente encargado de recopilar acuerdos, convenios, eventos, actas y documentos propios de la UPAV, se adiciona el de generar acercamientos con las diversas directivas de las asociaciones miembros y de aquellas que aún no forma parte de la UPAV. Es por ello que uno de los objetivos es lograr que la membresía pueda

tener una radiografía general de sus asociaciones que si bien efectúan las mismas actividades; por cultura, tradiciones, realidades socio político y económico, se viven escenarios diversos y con ello el manejo de la asociación, su conformación y actuar se desarrollan de formas diferentes

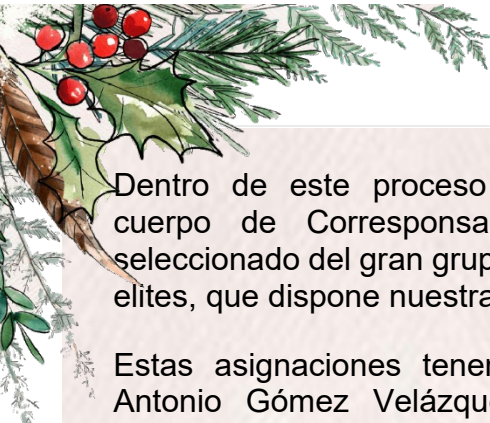
Conocer el crecimiento y transformaciones de las asociaciones resulta de alta importancia e interés, porque los procesos, cambios, retos, logros alcanzados son ejemplos que se pueden emular o evitar y así poder tomar decisiones con mayor confiabilidad. Además, resulta de suma importancia estar al tanto de las necesidades de cada organización, seas estas debidamente identificadas y en lo posible se pueda abordar de manera conjunta soluciones a corto o mediano plazo; Creando así una sinergia positiva y nos lleve a un desarrollo exponencial con la cooperación de las asociaciones miembros.



Otro de los objetivos buscados en esta Dirección, es hacer los contactos exploratorios con los países no miembros y con este acercamiento, conocer su estructura y asimismo promover la importancia y ventajas de ser miembros de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación – UPAV.

En este proceso de ir plasmando y hace realidad estos objetivos, se generó la Creación de un informativo llamado “**Boletín UPAV CONTIGO**”, enfocado en alcanzar una cobertura amplia del entorno valuatorio internacional y un segundo formato denominado “**Noti Upav**”, de formato más corto, pero igual de importancia e interés.





Dentro de este proceso se conformó un cuerpo de Corresponsales, el cual fue seleccionado del gran grupo de profesionales elites, que dispone nuestras asociaciones.

Estas asignaciones tenemos al Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez, de México y miembro de Fecoval; el Ing. Marcos Mansour Chebir, de Brasil y miembro de IBAPE, el Ing. Luis Alberto Bernales Ghacham, de Venezuela miembro de Soitave y Asatch y el Arq. Ernesto Mock Diaz, de Panamá y miembro de IVAPPAN, contando siempre con el apoyo de María Herminia (Paraguay) en la diagramación del boletín. LA figura de los corresponsales busca tener mayor acercamiento de la secretaria con cada uno de los países, además que ha permitido la divulgación de algunas noticias en los 3 idiomas oficiales de la Unión (español inglés y portugués)

Durante esta gestión hemos emitido catorce (14) publicaciones que corresponden a Ocho (8) Boletín UPAV Contigo y cinco (5) Noti UPAV. Logrando entrevistar a la mayoría de las juntas Directivas de los países miembros quedando pendiente únicamente Argentina, así como la publicación de diversos temas de

interés de los procesos valuatorios y sucesos de relevancia de algunas de las asociaciones miembros.

De igual manera logramos ser el canal de enlace inicial con dos países no miembros de la UPAV, siendo estos Honduras y Nicaragua, las cuales se logró motivar su presencia y exponer sobre sus asociaciones en la Asamblea General de la UPAV, celebrado el 7 de junio en la Ciudad de San José, Costa Rica.

Las labores de investigación seguirán ejecutándose, buscando ir acrecentándolas y ser presentados con nuevas dinámicas con el equipo e indicando que las puertas están abiertas para todo aquel desee colaborar, dar aportes, ideas, experiencias para que las entregas que se realicen vayan ampliándose en nuevos segmentos (del mercado económico, financiero, construcción, entre otros).



atprargentina 5 h

IR A WEB >

Noti UPAV
EDICIÓN OCTUBRE 2022

Boletín Noti UPAV - Edición Octubre 2022
Para verlo encontrará el link en nuestra bio o ingresa a nuestra web www.atpra.ar

Noti UPAV N° 5 OCTUBRE 2022

Noti UPAV

Eventos - Noticias de las Asociaciones - Artículos

EDITORIAL

Empezando el último trimestre del año UPAV y sus asociaciones siguen activas generando noticias mercederas de compartir con todos nuestros agremiados. Nada nos detiene porque somos evaluadores panamericanos. Una edición interesante es la que están por leer, verán nuestro editorial gráfico, el conversatorio con la Cámara Nicaragüense de la Valuación (CANIV), asociación que aspira a integrarse a la UPAV, también contamos con una interesante entrevista con el gremio IBAPE, la cual está en español y en portugués, un corto resumen de la relación del cuerpo Técnico de tasaciones del Perú (CTTP) y la UPAV; también le invitamos a leer el artículo sobre la figura del Comisario de la UPAV, que recae en este momento sobre Francisco Cavalli (versión español e inglés). Finalizamos con un pequeño extracto de lo que fue la participación de miembros de la directiva UPAV en el congreso de Fecoval. Esperamos que sea de su agrado esta edición y esperamos sus contribuciones para seguir dando a conocer el acontecer del mundo de la valuación.

Junta Directiva UPAV

Presidente: José Alberto Beras López
Vice-Presidente: Fabio Emmanuel García Molina
Vice-Presidente Técnico: José Manuel Domínguez Severino
Secretario: Jorge Luis Nuñez Peryado
Tesorero: Fernando Emilio Ramírez Villanueva
Director: Carlos Joaquín García Meina
Director: Daniel Marcos Lind Ramírez
Director: Germán Alberto Noguera Camacho
Director: Mario Stefanelli Pescallo
Director: Robert Laurent Sanabria
Director: Julia Gabriela Meirino Valverde
Comisario: Francisco Cavalli
Secretaría de Información y Documentación: Alexander Páez / 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: Eduard Rothmann / Luciano Ventura

Editorial gráfico

#soyvaluadorpanamericano
#Sou avaliador panamericano
#I'm a panamerican appraiser



Reporte del Director del Comité de Normas y Técnicas de Valuación de UPAV 2021-2022.

Conformada por: Germán Noguera Camacho, Leandro Escobar, Julio Torres Coto, Eduardo Rottman y César S. Cantú Martínez.

Para la **Norma UPAV sobre Valuación de Inmuebles a Efectos de Garantía en el Ámbito de Instituciones de Crédito** las siguientes personas: José A. Veras, Leandro Escobar, Carlos Samudio, Eduardo Rottman, Franck Olivares, Robert Laurent, Teodosio Cayo, Julio Torres Coto y un servidor César S. Cantú Martínez.

Durante este periodo del Ing. José A. Beras, al frente de la UPAV Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, se colaboró en el desarrollo, promoción, difusión de las Normas Internacionales de Valuación, así como, apoyando a las organizaciones de algunos países afiliados a que desarrollaran sus propias Normas, también se trabajó y continúa trabajando dando cursos y pláticas sobre el tema, de igual manera se inició el proyecto de la elaboración de "Norma Panamericana para la valuación de Garantías Hipotecarias", la cual se presentó en reunión Conversatorio de UPAV el día 13 de diciembre del presente año en conmemoración del día del valuator, de igual manera se está trabajando en la "Norma Ambiental Panamericana".

Los países que elaboraron o están desarrollando su Norma a nivel nacional son: Chile, Paraguay, Costa Rica, República Dominicana, Panamá, Brasil, México además de algunos países que continúan en este proceso.

Esta Dirección continúa apoyando a los valuadores de América Latina en la capacitación y utilización adecuada de las Normas Internacionales de Valuación que actualmente se aplican en 168 países del mundo.

Se ha estado apoyando a la presidencia de UPAV en algunos proyectos adicionales ante organizaciones internacionales como son AI Appraisal Institute donde se han dado dos cursos sobre Principios de Valuación/Internacional y uno con el tema de Procedimientos de Valuación/Internacional, que junto con el Curso de Normas Internacionales de Valuación que imparte UPAV, los que cursen y pasen estas 3 asignaturas podrán obtener el **Certificate of Completion, Fundamental International Curriculum**, emitido y firmado por el Appraisal Institute y la UPAV Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.



Examen de Principios de Valuación CR



Examen de Procedimientos de Valuación RD

Se entablaron relaciones con ASA American Society of Appraisers para tocar temas sobre valuación de Maquinaria y Equipo, Valuación de Negocios, Empresas en Marcha y Gemas y Joyas entre otras especialidades, que maneja esa organización y se llevó a cabo un curso sobre Maquinaria y Equipo con la presencia de 54 participantes.

Con IRWA International Right of Way Association realizamos charlas para dar cursos en America Latina sobre Conocimiento, Valoración y Negociación de Derechos de Vía.

Se continúa con los cursos de Normas Internacionales, así como con los cursos del AI y los posibles cursos de ASA y del IRWA



Presidente electa del AI y una directora, César Cantú y José Pereira en CR.



13 de diciembre de 2022 – Día del Valuador Panamericano

Como parte de la celebración del día del valuador, se organizó un acto virtual para conmemorar los 73 años del día del valuador panamericano y los 133 años del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, el cual es el primer gremio de valuadores en el continente americano. Se realizó algo de historia de los orígenes de la valuación con el Mariscal Andrés Bello creando por decreto el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú (CTTP) y la 1era Convención Panamericana de Valuación que dio paso a la Oficina Permanente Panamericana de Valuación y que posteriormente se transforma en UPAV, en donde al inicio se realizaban los congresos de forma bianual y hoy en día son la cita más esperada todos los años del valuador panamericano.

Hoy la UPAV cuenta con 16 gremios que representan igual cantidad de países del continente americano y 1 miembro observador y se encuentra en constante búsqueda de nuevos miembros.

La UPAV de Hoy

El evento continuó con las palabras del presidente José Beras, el cual aprovechó la oportunidad para informar de los logros y objetivos alcanzados durante su gestión, ya que el 31 de diciembre de este año culmina su periodo presidencial, los cuales están ampliamente descritos en un artículo especial y en donde nos habla de cómo hoy la marca “UPAV” está posicionada a nivel internacional.

Entrega de diplomas certificación Appraiser Institute / UPAV

Se realizó un acto simbólico de la entrega del primer certificado conjunto entre ambas



UPAV
73 AÑOS GENERANDO VALOR

DÍA DEL VALUADOR PANAMERICANO
Programa especial
73º Aniversario UPAV
13 de diciembre de 2022

LA UPAV DE HOY
Ing. José Alberto Beras López
Presidente UPAV 2021-2022

Presentación de la Norma UPAV
“VALUACIÓN DE INMUEBLES A EFECTOS DE GARANTÍA EN EL ÁMBITO DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO”



Dr. Leandro Escobar Torres


Armando Escalante C.
EXPOSITORES


Román González V.
EXPOSITORES


Salvador Rodríguez K.
EXPOSITORES


Moderador
Javier Furlong S.
Presidente
FECOVAL

“METODOLOGÍA PARA VALUAR VIVIENDAS CON MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, BAJO IVS: DESARROLLO Y CASOS PRÁCTICOS”

Primer Premio Congreso UPAV COSTA RICA 2022

LA UPAV DEL MAÑANA
Ing. Robert Laurent Sanabria
Presidente UPAV 2023-2024

Transmisión en vivo

 18:00	 18:00	 18:00	 18:00	 16:00	 16:00	 17:00	 17:00
 22:00	 15:00	 16:00	 17:00	 17:00	 18:00	 15:00	 17:00

 **UPAV Oficial**

organizaciones. Hubo unas emotivas palabras por parte de Terry Dunking (AI) donde se sentía la alegría por este nuevo paso dado juntos; el grupo final ronda los más de 50 certificados y esperamos que se sigan dando más graduaciones similares

Presentación de las Normas UPAV para valuación de inmuebles a efectos de garantía en el ámbito de las Instituciones de Créditos”

Uno más de los objetivos de esta gestión, en donde se estuvo trabajando por varios meses y con la contribución de varios profesionales de diferentes países afines a temas garantistas y de la valuación se desarrolló un conjunto de guías que sirvan de utilidad para

desarrollar los informes de avalúos para fines garantistas.

La valuación para garantías bancarias son una especialidad de la valuación y como tal requiere de requisitos bases que sirvan de utilidad al valuador, al cliente y al usuario final del informe.

Este trabajo está enfocado en bienes inmuebles y de aquí nace la génesis para futuros activos que también son garantías hipotecarias (maquinarias, equipos, bonos, etc.)

Con la presentación de esta norma entra en efecto la misma, por lo que será un documento de gran apoyo para los valuadores

Metodología para valorar viviendas con medidas de eficiencia energética

Como parte de la celebración del día del valuador se expuso la ponencia ganadora del Congreso Panamericano realizado en San Jose Costa Rica, la cual sienta las bases de una metodología para valorar inmuebles diseñados con miras a la eficiencia energética.

El concepto de eficiencia energética hace referencia a la capacidad para obtener los mejores resultados en cualquier actividad empleando la menor cantidad posible de recursos energéticos. Nos permite reducir el consumo de cualquier tipo de energía y con ello los posibles impactos ambientales asociados a ella.

Todo lo que permita reducir costo en el consumo puede ser considerando que aporta al valor. Las preguntas: como, cuanto, y de qué manera fueron tratadas en dicha ponencia, que, si bien fue un trabajo para un congreso, el mismo no se ha detenido y se

sigue desarrollando para ofrecer este conocimiento a la familia tasadora

UPAV del Mañana

El evento culminó con las palabras del presidente entrante: Robert Laurent, quien brindo un pantallazo de lo que viene para la Unión: nuevos retos basado en un plan estratégico disponible con continuidad.

Realizó la presentación de su junta directiva, la cual también es mixta con personas de diferentes países. Igualmente presentó los nuevos directores que lo acompañaran en cada una de las secretarías o direcciones

Parte de su discurso fue dirigido a la importancia de la conversión de la UPAV como organismo certificador de valuadores y para ello debemos trabajar en la normalización, empezando a lo interno de las asociaciones y UPAV deberá buscar la forma de estar más de la mano de los miembros de las asociaciones agremiadas, para que la norma sea una columna vertebral de los contenidos de los informes, y a la vez buscar fortalecer las relaciones internacionales que nos permitan crecer en educación y presencia.

La UPAV del mañana debemos trabajarla desde hoy para acercarnos más a nuestros objetivos, dándole el espacio a la juventud, a los valuadores noveles que son el relevo generacional que mantendrá a la UPAV en el sitio que le corresponde.

Nos vemos pronto en Paraguay en el Congreso UPAV que se realizará en octubre de 2023.

#soy valuador panamericano



Mensaje del Presidente Entrante

Colegas Valuadores Panamericanos.



Todos queremos mirar el futuro con optimismo, y eso es lo que realmente sentimos los integrantes de la Junta Directiva electa de UPAV para el periodo 2023-2024, en relación con el gran reto que asumiremos en enero del 2023.

Ciertamente deseamos pasar la página por las situaciones complejas que hemos vivido en los últimos años, y prepararnos para continuar por la ruta de éxito que tiene trazada UPAV, dado que al interno de la organización hemos consensuado la idea de tener objetivos que no dependan de un nuevo grupo de personas en la dirección de la organización, sino de un plan definido y claro al cual se le pueda dar continuidad en el corto y mediano plazo.

Esta presidencia electa se siente honrada al contar con una Junta Directiva compuesta por prestigiosos profesionales de distintas asociaciones y países, todos con la disposición y el ánimo de trabajar en pro de la UNION PANAMERICA DE ASOCIACIONES DE VALUACION.

El desafío de guiar los destinos de UPAV es grande, pero el entusiasmo de quienes tenemos esa responsabilidad se encuentra al máximo, sabiendo que cada asociación, cada presidente y cada miembro de la UPAV está dispuesto a contribuir para alcanzar las metas trazadas y seguir enalteciendo una organización con 73 años de historia y logros.

Con humildad pedimos la colaboración de todos para hacer una gestión de puertas abiertas, donde los aportes de cada uno sean analizados con seriedad, pues cada idea es un ladrillo más de este gran edificio que debemos seguir construyendo.

La Junta Directiva electa 2023-2024 les desea una Feliz Navidad, y que sepamos darle el VALOR justo a todo lo que nos suceda en el 2023, el que esperamos esté lleno de bendiciones para todos.



**Un abrazo panamericano,
Ing. Robert Laurent
Presidente Electo 2023-2024**



Paraguay
un destino por conocer

Lo más **novedoso en valuación y peritaje**
le esperan este **2023** en Asunción, Paraguay

**UPAV XXXVII CONGRESO
PANAMERICANO
DE VALUACIÓN
PARAGUAY 2023**

Lo esperamos del **18 al 20 de octubre** del 2023



Roha'arõ peẽme Paraguáiipe / Los esperamos en Paraguay



Feliz Navidad



Próspero Año Nuevo



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERIA DEL PARAGUAY (AVPIP)



#SOYVALUADORPANAMERICANO

