



# Boletín

## UPAV CONTIGO

Edición N° 11

JUNIO 2023

### EDITORIAL

**N**os sentimos orgulloso y felices de contar a partir de esta edición con patrocinadores, que han expresado su confianza en las acciones que se realizan dentro de la UPAV, que durante su histórico recorrido ha realizado toda una serie de acciones en beneficio de cada uno de nuestros países miembros y es a través de este editorial que le expresamos nuestro agradecimiento por la confianza expresada, siendo estos El Grupo Tecno, Geovalor Internacional y VADI Valuación digital.

En esta edición tenemos una entrevista realizada al Gerardo Ulloa, personalidad de la banca panameña con quien intercambiamos ideas de la realidad económica actual y la importancia de los avalúos. A su vez se presenta un artículo referente a la Inteligencia Artificial en la valuación y otro muy interesante sobre tipologías constructivas. Disponemos con un enlace para que conozcamos más sobre TEGOVA, la organización del continente europeo que marca cierta similitud con la UPAV.

Esperamos que el boletín sea de su completo agrado.

### JUNTA DIRECTIVA UP

**Presidente UPAV - Costa Rica:**

Robert Laurent Sanabria

**Vicepresidente -Costa Rica:**

Oscar Bonilla Bolaños

**Director Secretario - República**

**Dominicana:** Fabio Emmanuel García Molina

**Tesorero - Costa Rica:**

Osvaldo Chacón Fernandez

**Director Principal - Uruguay:**

Mario Stefanoli Pescetto

**Director - Paraguay:**

Daniel Marcos Lird Ramírez

**Director - Chile:** Teodosio Cayo Araya

**Comisario - España:**

Leandro S. Escobar Torres

**Dirección de Información:**

Alexander Martín Parrilla Estribí

**Dirección de Normas:** Eduardo Rottmann

**Dirección de Asuntos Interinstitucionales:**

César Servando Cantú Martínez

**Dirección de Educacion:** José García

Pereira

Visita nuestro sitio

web:

<https://upav.net/>

**#soyvaluadorpanamericano**

# La Importancia de las Tipologías Constructivas



Escrito por: Pedro Garrido.  
Ingeniero Civil.  
Vicepresidente  
SOITAVE.

## ¿Qué es una Tipología Constructiva?

La tipología constructiva es la simplificación de un presupuesto estándar referido a un tipo de construcción específica, de acuerdo con sus características arquitectónicas (estructura, materialidad, instalaciones) y funcionalidad de uso. Dentro de las características arquitectónicas podemos clasificarlas - por ejemplo - de acuerdo con sus acabados: Bajo, Medio y Alto. A modo de ilustración, Bajo se refiere a los acabados como cerámicas, piezas sanitarias, pintura, revestimientos, entre otros; de la línea económica; Medio se refiere a cerámicas, piezas sanitarias de línea media, y Alto; referido a los acabados en pisos, maderas, piezas sanitarias, revestimientos, entre otros; de la línea de lujo.

Dentro de la clasificación por funcionalidad podemos citar las viviendas de uso unifamiliar, viviendas multifamiliares, galpones industriales, turísticos, educacionales, hospitalarias, entre otros. Cada una de estas clasificaciones corresponde a un proyecto desarrollado con sus respectivas partidas presupuestarias con sus cálculos métricos, análisis de precios unitarios y totales. Se agrupan las partidas presupuestarias en capítulos, para así obtener la incidencia de estos en la totalidad del costo unitario (unidad monetaria/ unidad de medida) de la tipología constructiva referida.

Para el efecto de valorar un inmueble, la tipología

constructiva es una valiosa herramienta que se utiliza para determinar el valor del bien bajo el Enfoque del costo. Imaginemos que para determinar el costo de reposición a nuevo de una casa objeto de avalúo, el tasador tenga que desarrollar un proyecto, unos cálculos métricos, unos análisis de precios unitarios y finalmente un presupuesto para obtener el valor. ¿A cuánto ascenderían los honorarios profesionales sólo por realizar esta tarea?

A nivel global existen publicaciones especializadas en la construcción de inmuebles y los componentes que intervienen: materiales, equipos y mano de obra, así como otras construcciones complementarias, obteniendo el costo expresado en unidad monetaria por unidad de medida (Ej: \$/m<sup>2</sup>, \$/sqft, \$/l, \$/gal, entre otros). En Venezuela, Brasil, México y República Dominicana - por citar algunos países - se han comprobado casos de éxito respecto a la elaboración específica de tipologías que son periódicamente actualizadas para no perder su vigencia y utilidad.

Tal como se comentó anteriormente, es de hacer notar que es poco factible obtener una tipología constructiva para cada bien objeto a valorar. Para ello, debemos utilizar una tipología constructiva similar al objeto a valorar y homologar en las partidas que se diferencian (si es requerido) en los siguientes casos: Caso I, Homologación por variación porcentual de las partidas entre la tipología original y el objeto a valorar. Caso II, Homologación como obra inconclusa. Caso III: Homologación por cambio de partidas presupuestarias.

Valorar un bien, es una gran responsabilidad del tasador o valuador debiendo ser lo más profesional con argumentos y cálculos, y por ende generar confianza hacia sus clientes con este tipo de insumos.



# Entrevista a Gerardo Ulloa

Gerente General de Multibank

***“Los informes de valuación cada vez son más importantes en la toma decisiones de la banca”***

**E**s ingeniero civil de profesión, inicia su vida laboral en el Instituto Costarricense de Electricidad y de ahí pasa al Banco Banex (hoy Davivienda) donde se involucró en la cartera de desarrolladores inmobiliarios. Va hacia Estados Unidos donde se especializa en Administración de Empresas y regresa a Costa Rica donde luego de dejar su huella en diferentes bancos, llega a BAC Credomatic y pisa suelo panameño en el 2016. Está a cargo desde el 2020 de una de las entidades financieras líderes en Panamá como lo es Multibank.

Nuestra plática inicia conversando sobre la participación del sector bancario en el desarrollo del país y resalta que Panamá cuenta con un sector financiero muy robusto (de los más sólidos de la región) con un crecimiento económico constante y altamente competitivo, que va de la mano con el desarrollo logístico, construcción y de los empresarios que han entendido que la banca está para apoyar las ideas y proyectos que en este país abundan. Reconoce que el pueblo panameño es emprendedor y que las instituciones financieras están para acompañar estas iniciativas.

En este mismo orden de ideas, nos habla de las áreas donde se requiere mayor empuje como, por ejemplo, el sector de seguros, el cual debe aumentar la penetración en el mercado ante la variedad de actividades que se realizan en país. Otra de las áreas que nos menciona es el turismo, donde Panamá tiene una diversidad de atractivos que requieren mayor inversión y dedicación para explotarlos al máximo, siempre de la mano con el desarrollo de la población y del ecosistema.



Nos sigue relatando las grandes ventajas de Panamá que, al contar con legislación clara, es un país menos complejo para invertir. Señala como ejemplo el desarrollo de las obras públicas donde hace la comparación que en Panamá se observan varias obras públicas realizándose, cuando en otras naciones, un proyecto público toma años y lustros. Esto hace de Panamá un país exitoso.

Aun así, para el período 2023-2024, nos indica el Sr. Ulloa que ve a Panamá creciendo entre 4% a 5% (por encima de la región) y en donde los principales sectores serán el turismo, el Canal, la logística y el comercio. “Tal vez el sector que genera algún tipo de interrogante es la construcción y esto se debe a un conjunto de factores como el aumento de costos, mano de obra y efectos postpandemia que todavía hay que ver cómo afectan el producto final para el posible comprador que al final, cada vez más valora la relación calidad/precio”, destacó Gerardo Ulloa.

No podíamos seguir con esta entrevista sin hablar de avalúos, y tal como nos indica el Sr. Ulloa “los informes de valuación cada vez son más importantes en la toma decisiones de la banca. Tener profesionales de la valuación involucrados con mejorar el contenido de estos informes nos brinda los insumos adecuados para asesorar al cliente e invitarlo a que sea parte del proceso de planificación de proyectos”. Agregó que es importante que estos especialistas participen con nosotros en el negocio y entiendan que el activo que los clientes nos brindan no nos lo entregan en alquiler, sino que es la herramienta con la cual ambos podemos generar ganancias.

En esa línea, comentó que los informes de valuación deben brindar contenidos claros y algunos datos específicos como: el valor de mercado, el mercado secundario y la calidad del activo, las condiciones regulatorias mínimas, el sustento del valor

y explicaciones complementarias que nos den la tranquilidad de lo que recibimos en garantía. Los valuadores son nuestros ojos y por lo tanto, son muy valiosos en el sistema financiero.

Cambiando un poco de tema, pero siguiendo con la línea de las finanzas, hoy nos encontramos con una nueva generación de jóvenes que tienen diferentes formas de ver el mundo: no comprometen sus ingresos a largo plazo, se alejan de préstamos e hipotecas y generan nuevas fuentes de ingresos que para la banca actual son un reto en la aplicación de procedimientos más tradicionales.

Ante esta nueva realidad, el Sr. Ulloa recomienda una mayor educación financiera que les permita a los jóvenes entender que el uso de créditos, y adquirir compromisos sostenibles, les facilitará aumentar sus patrimonios, activos y generar nuevas riquezas. Adquirir bienes que se valoricen en el tiempo, y no tanto gastar en experiencias a corto plazo, es aprender a valorar una deuda y es el reto del sector financiero, trasladar ese conocimiento a una generación que tiene exceso de información, las cuales provienen de múltiples fuentes.

Terminando esta plática, quisimos conocer la opinión del Gerente General de Multibank sobre el momento actual del sector financiero con respecto al alza de las tasas de interés y el cierre e intervención de importantes bancos norteamericanos. Y sobre este tema nos señala que estas situaciones ocurren de forma interconectada. Son situaciones que generan inquietudes y en algunos casos desconfianza, y ambas pueden poner en aprietos a instituciones estables en los Estados Unidos. Considera que ya lo peor de este fenómeno ha pasado y que el sistema se ha estabilizado para dar mayor tranquilidad a todos los involucrados (clientes, bancos, etc.).

Con la invitación a seguir conversando en otro momento de más realidades del sector financiero, cerramos esta plática.



UPAV

XXXVII CONGRESO  
PANAMERICANO  
DE VALUACIÓN  
PARAGUAY 2023



## Te recordamos los requisitos de ingreso:

- ✓ Documento de identidad vigente del país de origen (válido para viajar dentro del Mercosur).

*Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Perú, Uruguay y Venezuela . (No requieren Visa).*

- ✓ No requieren Visa.

*Costa Rica - Rep. Dominicana - El Salvador - Guatemala  
Honduras - México - Nicaragua - Panamá*

- ✓ Comprobante de entrada al país (sello migratorio en el pasaporte o boleta migratoria sellada).

- ✓ Certificado Internacional de Vacunación contra la fiebre amarilla participantes provenientes de :

*Brasil, Bolivia, Perú y Venezuela.*

- ✓ No se requiere certificado de vacunación contra el COVID-19.



[www.congresovaluacion.com](http://www.congresovaluacion.com)

+595991248139

# PARAGUAY

## UN DESTINO A VISITAR

**P**araguay es un país sin litoral que se encuentra entre Argentina, Brasil y Bolivia, con grandes extensiones de exuberante naturaleza, cataratas y ríos que forman hermosas playas. La capital, Asunción, en las orillas del río Paraguay, alberga el gran Palacio de Gobierno y el Museo del Barro, que exhibe cerámicas precolombinas y encajes ñandutí.

El ñandutí (voz guaraní, generalmente traducida al español como tela de araña) es un encaje de agujas que se teje sobre bastidores en círculos radiales, bordando motivos geométricos o zoomorfos, en hilo blanco o en vivos colores.

Preferentemente se realizan detalles para vestimentas, ornamentos religiosos, sombreros, abanicos, todo tipo de artículos ornamentales. Es el símbolo de la ciudad de Itauguá, y es considerada como la reina de toda la artesanía de la República del Paraguay.

Una de las características más destacada de la cultura paraguaya es el bilingüismo de sus habitantes al hablar el idioma guaraní junto con el español. Ambas son lenguas oficiales del país.

### Vida Nocturna

Asunción cuenta con un sinfín de actividades de entretenimiento y vida nocturna. Por lo tanto, si es amante del entretenimiento existen lugares fascinantes en donde pasar un muy buen momento. También se cuenta con teatros, cines, discotecas, pubs, bares y temáticos paseos.



# INTELIGENCIA ARTIFICIAL

## EN VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

**Para valorar algo, hay que conocer qué es, cómo funciona y trabaja; tener las respuestas se puede creer que se estimara el valor comercial razonablemente justo a sus circunstancias y eficiencia. JAGV**

La inteligencia artificial (IA) es una realidad en prácticamente todas las áreas del conocimiento, pero en particular platicaremos en el ámbito de la Valuación de bienes muebles e inmuebles.

En el ámbito de la valuación, habremos de incorporar o acuñar términos para plena comunicación entre los integrantes del gremio y más aún, habremos de incorporar asignaturas en la formación de valuadores y paralelamente, actualizar conocimientos en esta materia por lo que es necesario, acceder a cursos que se ofrezcan en el área Eléctrica Electrónica, Domótica, Sustentabilidad y sobre las variables que califican a un activo con inteligencia artificial.

En el caso de los inmuebles, qué los hace inteligentes cómo adquieren la certificación y quién en su País, tiene las facultades de certificar y calificar el nivel de inteligencia.

Como se puede inferir, los valuadores para su pleno ejercicio profesional habrán de acumular horas curriculares para desempeñar su función en la valuación de bienes inmuebles y muebles.

La solución constructiva y estructural para valuadores arquitectos e ingenieros civiles, prácticamente lo tienen resuelto, pero habrá que actualizar conocimientos en Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras complementarias.



Se tienen definiciones de edificios inteligentes y los valuadores habrán de interiorizarse en ellas para familiarizarse con la terminología y también para estimar y sustentar el valor de maquinaria y equipo en instalaciones de edificios de productos (Habitacionales, No habitacionales) razonablemente justos, bajo la consideración si se trata de activos instalados o desinstalados en su caso.

En la actualidad habremos de acostumbrarnos al manejo e interpretación de sistemas de gestión técnica automatizada en instalaciones de estas edificaciones que las tienen para reducir el consumo de energía, aumentar el confort y la seguridad del edificio y de quienes lo ocupan como habitación, oficinas o usos equivalentes.

Hablar de inteligencia artificial implica conocer y cómo funcionan los Sistemas y subsistemas en los rubros de ambientación, aire acondicionado, iluminación, controles de acceso peatonales y vehiculares como alternativas de seguridad en la operación y mantenimiento de las edificaciones.

Las edificaciones las podemos clasificar en Habitacionales y No Habitacionales, estos últimos caen el grupo de Inmuebles de Productos entre los que se citan: Bodegas; Comercios, Deporte; Educación (en sus diversas categorías); Industria (ligera y pesada); edificaciones para Estacionamientos; Hoteles; Oficinas; Cultura y Salud. A los inmuebles antes relacionados habrá que complementar su descripción por Uso, Rango de Niveles y Clase.

Otro aspecto por considerar, son las vidas útiles de los activos y la pérdida de valor que estos tienen respecto a vida consumida. La pérdida de valor nunca es lineal, salvo que se requiera para objetivos o propósitos específicos. En lo personal, he trabajado en familia de curvas y factores para utilizarse en la solución analítica de Estudios de Caso. Ver ANEXO

En la academia hay que aterrizar opciones que actualicen los mapas curriculares para formación de Especialistas o Maestros en Valuación y paralelamente instrumentar, la impartición de cursos para educación continua en los ámbitos de Actualización y Capacitación en instituciones educativas públicas, privadas o colegiadas.

Importante implementar y en su caso instrumentar, alternativas de campo para reflejar la cantidad y calidad de inteligencia artificial del inmueble, además de establecer criterios y procedimientos técnicos para clasificar los USOS; RANGO DE NIVELES Y CLASE. En mi país se han establecidos criterios y ayudas para la valuación fiscal y en lo que corresponde a la CLASE, se tienen las Matrices de Características y de Puntos que nos permite describir inmuebles desde Precarios hasta la Clase 7 que corresponde a residencias habitacionales de alto impacto es decir de buena calidad, denominados Residenciales. La referencia anterior, ayudará a seguir innovando para otros Usos y Propósitos.

Mucho que aprender y la solución, actitud permanente para actualizarnos. Sumemos actitudes en favor de valuación moderna acorde a la época actual.



# TEGOVA

The European Group  
of Valuers' Associations

## ¿Qué es TEGOVA?

The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA), por sus siglas en inglés es el Grupo europeo de asociaciones de tasadores reúne a 72 asociaciones nacionales de tasadores de 38 países que representan a 70.000 tasadores cualificados que se desempeñan como valuadores, asesores, consultores para entidades privadas y públicas locales e internacionales.

Los Estándares europeos de valoración (EVS) se citan como las normas de fundamento para la valuación de bienes inmuebles residenciales con fines de concesión de créditos hipotecarios en la Unión europea y el Banco Central Europeo les otorga prioridad por encima de otras normas.

Conozcamos un poco más de nuestra asociación homologa en Europa a través de los siguientes enlaces:

Homepage | TEGOVA  
<https://youtu.be/Ap0mgnXSqqk>

## What is TEGOVA?

The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA), for its acronym in English, is the leading European Group of Appraiser Associations, which brings together 72 national associations of appraisers from 38 countries in Europe representing 70,000 qualified appraisers who work as appraisers, advisers, consultants for local and international private and public entities.

The European Valuation Standards (EVS) are cited as the foundation standards for the valuation of residential real estate for mortgage lending purposes in the European Union and are given priority over other existing standards by the European Central Bank.

We invite you to learn more about TEGOVA accessing the following links below:

Homepage | TEGOVA  
<https://youtu.be/Ap0mgnXSqqk>

## O que é TEGOVA?

The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA), por sua sigla em inglês, é o Grupo Europeu de Associações de Avaliadores, que reúne 72 associações nacionais de avaliadores de 38 países representando 70.000 profissionais qualificados que trabalham como avaliadores, conselheiros e consultores para entidades privadas e públicas locais e internacionais.

As normas europeias de avaliação (EVS) são citadas como os padrões básicos para a avaliação de imóveis residenciais para fins de empréstimos hipotecários na União Europeia e são prioritárias sobre outras normas do Banco Central Europeu.

Vamos conhecer um pouco mais sobre nossa associação análoga na Europa através dos links a seguir:

Homepage | TEGOVA  
<https://youtu.be/Ap0mgnXSqqk>

**ORO**



# PATROCINADORES

