



EDITORIAL

¿Alguna vez has participado en un Congreso UPAV? Los que lo han hecho tratan de no faltar a ninguno, no solo por la calidad de los expositores y la variedad de temas sobre valuación que se desarrollan, sino que adicionalmente es una gran oportunidad de establecer excelentes relaciones profesionales y comerciales. Pero no menos importante son los lazos de amistad y hermandad que se cultivan en estos encuentros y que se fortalecen en cada reunión. Por lo anterior debes aprovechar la oportunidad de asistir al **XXXVI Congreso UPAV-COSTA RICA 2022** que se realizará los días 8, 9 y 10 de junio en el Hotel Real Intercontinental en la ciudad de San José.

Se contará con la presencia de reconocidos expertos en valuación de nivel internacional como: **Nick Talbot**- CEO de International Valuation Standard Council; **Sandra K. Adomatis** -Vicepresidenta de Appraisal Institute; **Mohamad Khodr Al-Dah** - Director del departamento de Catastro de Dubai; **Johnnie White** -CEO de American Society of Appraisers, entre otros. Pero además, se presentarán 42 ponencias en tres salas en paralelo con temas muy variados e interesantes, los cuales ha sido cuidadosamente seleccionados por un comité internacional de expertos.

La enorme responsabilidad de organizar el **XXXVI Congreso UPAV** ha recaído sobre el **Instituto Costarricense de Valuación ICOVAL**, quienes han trabajado tratando de lograr la satisfacción de cada uno de los asistentes.

Por eso debes agendar esta oportunidad de participar y capacitarse de la mano de profesionales de renombre mundial, disfrutando de la calidez del país del "PURA VIDA", donde la paz, la amistad, y la naturaleza confluyen en un pequeño y mágico lugar.

Para más información visite www.congresovaluacion.com

#soy valuador panamericano

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: Eduard Rottmann / Luciano Ventura

EL CTTP Y LA UPAV



Por CTTP

El Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú es la institución más antigua en su género en el mundo y al pertenecer a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, adquiere la categoría de Valuador Profesional Panamericano.

La UPAV, eficientemente presidida por el Ing. José Alberto Beras López y su junta directiva, mantienen estrecha relación con nuestro consejo directivo liderado por el Ing. Miguel Cordano Rodríguez.

Con 73 años de su creación, la UPAV -entidad decana de los gremios de valuadores-, educa y reglamenta el ejercicio de la Valuación, difundiendo conocimiento técnico y perfeccionando a los Peritos del continente Americano.

Recordemos al Ing. Carlos Mantilla Portocarrero y al Arq. Diego La Rosa Jaimez, insignes directivos de la UPAV, quienes ahora festejan desde el cielo el crecimiento de esta magna institución que agrupa 19 asociaciones de valuación de 18 países de América y Europa, dedicada al avance de la noble Profesión de Valuador, por medio de la cual se hace justicia, se aseguran las operaciones financieras, se toman decisiones en las empresas y se equilibra la tributación ejercida por el Estado en el proceso de generar riqueza.

El CTTP forma parte de los cimientos de la UPAV; además somos miembros del Consejo Internacional de Normas Valuatorias (IVSC) con sede en Londres, cuya aplicación sirve para hablar el mismo idioma en Valuaciones a nivel mundial, a fin de romper barreras de entendimiento, logrando que todos seamos uno.



En nuestra continua capacitación en La Ciencia del Valor, seguimos diversos seminarios, tales como: ofimática, modelos automatizados de valoración, patología de las construcciones, blockchain, valor de mercado vigente, la nueva normalidad en la valuación, identificación-cuantificación-captura de la plusvalía como herramienta de equidad social, dictados por excelentes profesionales internacionales; actualmente llevamos el Máster Internacional en Catastro Multipropósito y Avalúos, por la Universidad de Jaén - España.

En breve participaremos en el 36º Congreso Panamericano de Valuación en Costa Rica, el país del "Pura Vida", habiendo presentado diez Ponencias. Posteriormente llevaremos a cabo en Lima el 6º Congreso Peruano de Valuación, donde esperamos recibirlos con la calidez que nos caracteriza.

Nuestro legado genera confianza, por lo que nuestras entidades merecen ser Asesoras y Dirimientes en los proyectos de desarrollo de nuestras Naciones, combatiendo la corrupción de la sobrevaloración de obras y proyectos, brindando seguridad jurídica a los contratos; por ello presentamos al Congreso de la República el Proyecto de Ley para crear el Colegio Nacional de Valuadores.

Sirva este medio para contar con el apoyo unánime de la UPAV en esta tarea que busca el reconocimiento del Valuador Profesional, dignificando su labor.

¡ Viva la UPAV ! ¡ Viva el CTTP !

DIPLOMADO DE VALUACIONES INMOBILIARIAS GRDUACION PROMOCION XI y XII



IVAPPAN comprometido con el mejoramiento continuo de los Valuadores panameños y organismos afines, se ha enmarcado de una manera u otra a contribuir de forma directa y promover capacitaciones en beneficio de nuestras prácticas Valuatorias.

A lo largo de los años se han preparado más de 200 valuadores con herramientas actualizadas, metodologías científicas apropiadas que deben ser aplicadas en el ejercicio de la valuación en Panamá.

Es por eso que hemos graduado en el período del año 2021 y 2022 la 11ava y 12ava Graduación del Diplomado de Valuaciones Inmobiliarias en Convenio con la Universidad Santa María La Antigua e IVAPPAN. 527

Graduación XI del Diplomado de Valuaciones Inmobiliarias



Graduación XII del Diplomado de Valuaciones Inmobiliarias



Instagram: [ivappan_507](#)

Facebook: [ivappan](#)

Página Web: www.ivappan.org

Más de 50 egresados en ambas graduaciones, en donde se destaca la participación de más de 20 profesionales que forman parte de una de las entidades Gubernamentales más importante del país como es, la Contraloría General de la República de Panamá

Experiencia de una egresada del diplomado de valuaciones

Participar del Diplomado en Valuaciones Inmobiliarias me ha permitido ampliar mis conocimientos y obtener nuevas herramientas teóricas y prácticas de alto nivel para mi desempeño en el ejercicio profesional como Valuador. Conocimientos que van desde en el ámbito legal hasta la puesta en práctica de un proceso valuatorio sustentado e impulsando mi espíritu investigativo para el logro efectivo de los resultados.



La obsolescencia y su influencia en el valor

Por: cuerpo editorial

Uno de los aspectos que usamos para ajustar el valor como depreciación es la obsolescencia y aunque la relacionamos con temas como los focos, equipos electrónicos, entre otras cosas, también está relacionada con la forma en que se construye actualmente en comparación con métodos tradicionales o cambios de procesos constructivos. Es por ello que debemos poder identificarlas para determinar como afecta al valor del activo y estas son:

- La obsolescencia funcional
- La obsolescencia externa
- La obsolescencia económica

Obsolescencia funcional

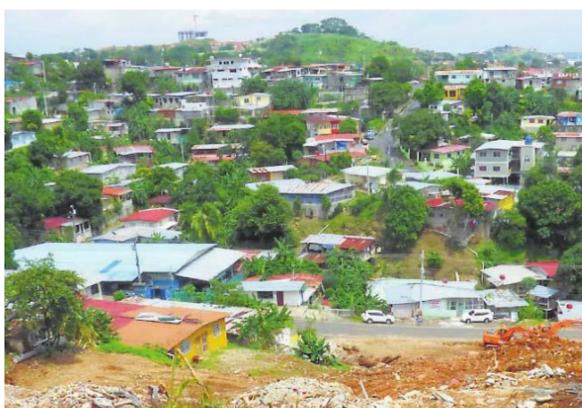
Cuando el activo inmobiliario pierde valor por cambio en el estilo, materiales usados o diseño. Por ejemplo, las cocinas: hoy en día los conceptos abiertos e integrados a las áreas sociales son la punta de lanza en la presentación de una vivienda, dejando atrás el concepto que la cocina debe estar separada y no visible. En las oficinas podemos ver que los muebles modulares dejaron a tras los escritorios individuales de diferentes tamaños y formas

De ahí debemos analizar si la situación es mejorable y cuanto sería su inversión, para poder tomar esta referencia como facto de ajuste



Obsolescencia externa

Las condiciones alrededor del activo inmobiliario pueden provocar una minusvalía del valor. El entorno es sumamente importante para que nuestro activo tenga plusvalía. Un entorno que no cambia no es dinámico no es favorable para la expectativa de mayor valor y si por el contrario la zona de influencia se deteriora, esto afectara el valor final de lo que este valuando. Por ello es importante que, al momento de valorar un inmueble, siempre recorramos el barrio donde se encuentra nuestro encargo y si es posible hagámoslo a pie, así entender mejor lo que ocurre, vayamos un fin de semana para ver que ocurre y será mejor para nuestro ejercicio profesional



Obsolescencia económica

la obsolescencia económica es utilizada en la valoración o tasación de propiedades para distinguir una situación en la que el valor de una propiedad o bienes inmuebles cae debido a factores que emanan de fuentes distintas de la propiedad misma y su entorno. Se trata de aspectos relacionados con la economía del país o la economía mundial. De proyectos futuros relacionados con la inversión donde se encuentra el activo a tasar que después no resultan como se esperaban. Aspectos como las burbujas inmobiliarias y la pandemia mundial del cual aún se tiene consecuencias son ejemplos de este tipo de obsolescencia



Como profesionales debemos distinguir que existen estos aspectos devaluatorios del bien tasado y debemos investigar y sustentar los mismos como parte de nuestra responsabilidad. Sabemos que nuestros clientes siempre tienen las mejores expectativas de sus activos; sin embargo, nos toca sincerar el valor cuando estos aspectos se presenten



XXXVI Congreso UPAV y II Congreso Mundial de Valuación – Costa Rica 2022

PROGRAMA

Martes 7 de junio			
08:30 - 18:30	Asamblea UPAV		
Miércoles 8 de junio			
08:00 - 19:00	Acreditación		
08:00 - 17:00	Curso pre Congreso "Principios básicos de valuación" (Evaluación presencial)	Curso pre Congreso "Valoración de aeronaves" (Gira de campo)	Curso pre Congreso "Valoración plantaciones forestales" (Gira de campo)
19:00	Coctel de bienvenida		
Jueves 9 de junio			
07:30	Acreditación		
	Sala 2 - Plenarias ESP - ENG - ESP		
09:00 - 10:00	Acto inaugural		
10:00 - 10:30	Conferencia "Actualización de IVSC y la importancia de la profesión de valuación". Nick Talbot - INGLATERRA CEO - International Valuation Standard Council - IVSC		
10:30 - 11:00	Refrigerio		
	Sala 1	Sala 2	Sala 3
11:00 - 11:25	Ponencia: "Premisa para determinar el valor del desastre ambiental por derrame de petróleo en la costa de Lima, Callao", Julio Polar Hinojosa; Perú	Ponencia "El valor de las empresas que cotizan en el NASDAQ ante el impacto de dos cisnes negros (black swans)". Natividad Guadalajara Olmeda, María Alcaide González, Elena de la Poza Plaza; España	Ponencia "Medición de la incertidumbre de cálculo en tasaciones normalizadas para predios de uso comercial". Fernando Acurio, Ecuador. Jorge Picasso, Argentina
11:30 - 11:55	Ponencia "Desequilibrios del modelo de estratificación social urbana en el distrito de Santiago de Cali en sectores medios. Caso de estudio, barrios: los parques Barranquilla, Torres de Comfandi, Meléndez y Nápoles". Ana Quiñones Vélez, Christiam Vega Martínez, Armando Vega Sanclemente; Colombia	Ponencia "Valuación de bienes muebles e inmuebles: valuación de estaciones de servicio". Susana Suárez Alvaríño, Sofía Suárez Alvaríño; España	Ponencia "Avalúos masivos en proyectos viales. Caso de estudio". William Robledo, Colombia
12:00 - 12:25	Ponencia "Metodología para el avalúo de inmuebles involucrando el riesgo sísmico en Santiago de Cali (Valle del Cauca) - Sector Cono de Cañaveralejo". Reynel González Flórez, Martha Arboleda Núñez, César Vallejo Franco; Colombia	Ponencia "Valuación de criptoactivos: Aplicación a las criptomonedas más conocidas: Bitcoin y Ethereum". Leandro S. Escobar Torres, España	Ponencia "Gerencia de proyectos para valuaciones masivas para una empresa distribuidora de energía eléctrica en la región Arequipa, Perú". Walter Rodríguez Castillejo, Perú
12:30 - 12:55	Ponencia "Valuación de inmuebles especiales en infraestructura (VIE)". Miguel Cordano, Perú	Ponencia "Valoración de inmuebles digitales intangibles en futuros Metaversos usando AHP (Analytic Hierarchy Process)". Luis Alberto Alfonso, Colombia	Ponencia: "Propuesta de metodología para obtención de valor de mercado a partir de valor fiscal, caso práctico". Víctor Julio Azofeifa Alvarado; Costa Rica
13:00 - 14:30	Almuerzo		
14:30 - 14:55	Ponencia "Incidencia del turismo residencial en la plusvalía de los predios rurales". Félix Díaz Tejada, República Dominicana	Ponencia "Propuesta de una metodología de valoración de obras de arte pictórico utilizando modelos multicriterio". Carlos Medina, Costa Rica	Ponencia "Determinación de indemnización por variación de régimen fitosanitario". Enrique Bosch, Argentina
15:00 - 15:25	Ponencia "Tasación comercial de terreno rústico ubicado en zona donde no hay mercado inmobiliario". Julio Rios Sánchez, Perú	Ponencia "Cálculo del efecto plusvalía mediante programación orientada a objetos y algoritmos genéticos". Jonathan Ortiz Castaño, Colombia	Ponencia "Valor intangible emocional: valuación de elementos vendibles en un estadio de fútbol". Gonzalo Estupiñan, Gabriela Merino, María José Brito; Ecuador
15:30 - 15:55	Ponencia "Valuación de terreno urbano localizado en Baja California, México a través del análisis de mayor y mejor uso". Tania Hernández Ruiz, Erika Chávez Nungaray; México	Ponencia "Valuación económica del daño ambiental ocasionado por el incendio forestal en el sector Pocosol, Parque Nacional Guanacaste, Área de Conservación Guanacaste, año 2021". Alejandro Campos Bogantes, Costa Rica	Ponencia "The Economics for Appraisers". Julio Espinoza, El Salvador
16:00 - 16:30	Refrigerio		
	Sala 2 - Plenarias ESP - ENG - ESP		
16:30 - 17:00	Conferencia "Introducción al mercado inmobiliario de Dubai". Mohamad Khodr Al-Dah - DUBAI Director - Survey Department - Dubai Land Department		
17:00 - 17:30	Conferencia "Sostenibilidad en Valuación" Sandra K. Adomatis - USA Vicepresidenta- Appraisal Institute		
	Noche libre		

XXXVI Congreso UPAV y II Congreso Mundial de Valuación – Costa Rica 2022

PROGRAMA

Viernes 10 de junio			
08:20 - 08:40	Foto Grupal		
	Sala 2 - Plenarias ESP - ENG - ESP		
09:00 - 09:25	CEO - American Society of Appraisers - ASA		
09:30 - 09:55	Conferencia "Valoración de Edificios Verdes. Una perspectiva Europea". Dana Ababei - RUMANIA Expresidenta (periodo 2018-2019)- National Association of Romanian Authorized Valuers – ANEVAR		
10:00 - 10:25	Conferencia "ESG (Enviromental - Social - Governance): Cumplimiento, Créditos de Carbono y Sostenibilidad en el Mercado Laboral". Amarilio Mattos - BRASIL Presidente - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE		
10:30 - 11:00	Refrigerio		
	Sala 1	Sala 2	Sala 3
11:00 - 11:25	Ponencia "Modelo de homogeneización de comparables en enfoque de mercado". María José Brito González, Gozanlo Estupiñán Narváez, Gabriela Merino Valverde; Ecuador	Ponencia "Valuación aeronáutica: aplicación del proceso analítico jerárquico (ahp) y su comparación con los enfoques de costo y de mercado". Norberto Ramírez Mandujano, México	Ponencia "Valoración de perjuicio económico por expropiación: aplicación al caso de una plantación de limoneros de experimentación para patentes". Nuria González Gil, María Lucas Núñez; España
11:30 - 11:55	Ponencia: "A modelagem da variável área e a influência dos parâmetros urbanísticos na avaliação de terrenos". Luiz Fernando Palin Droubi, Lutemberg Araújo Florencio; Brasil PORT - ESP	Ponencia "Valuación de daño moral por afectación al honor e imagen, derivado de la publicación de una nota periodística contra una figura artística o un particular". Soraida Godoy Reyes, México	Ponencia "Valuación de empresas en marcha: dos casos peruanos". Mario Fernando Vela Ribeiro, Perú
12:00 - 12:25	Ponencia "A influência de negociações sucessivas e continuadas na formação do valor de mercado para implantação de projetos - Estudo de caso no Sertão Nordestino". Eduardo Pôssas Vaz de Mello, Antônio Andrade Brum, Igor Almeida Fassarella; Brasil PORT - ESP	Ponencia "Construcción de valor para un bosque: caso de estudio mediante la aplicación del concepto de valor neto a perpetuidad, valorización de bosque y valor de incremento de agua filtrada". William Robledo Giraldo, Erica Robledo Tangarife; Colombia	Ponencia "Valuación de una empresa en marcha: desagregación de los componentes tangibles e intangibles". Diego Cevallos Varela, Ecuador
12:30 - 12:55	Ponencia "Evaluación de estructuras industriales para captura, represión, aducción y reserva de aguas do Rio Grande do Norte adutora para el arrendamiento de activos por la empresa estatal de saneamiento de Brasil". Daniel Medeiros, Brasil PORT - ESP	Ponencia "Análisis de la valoración de los bienes inmuebles urbanos-BIU- localizados en zonas de amenaza-ZA- y riesgo de inundación-RI- por desbordamiento del Río Cauca-RC-. Caso de estudio zona oriente del distrito de Santiago de Cali". Robinson Escobar Corrales, Victoria García Arizabaleta; Colombia	Ponencia "Ingeniería de la Fiabilidad aplicada a la Valuación de Maquinaria". Edgar Fajardo Alva, México
13:00 - 14:30	Almuerzo		
14:30 - 14:55	Ponencia: "Valuación de activos, bienes muebles, referentes a maquinarias y equipos. Práctica y procedimientos". Juan Angel Nuñez Scarpellini; Paraguay	Ponencia "Metodología para valuación de viviendas con medidas de eficiencia energética bajo normas internacionales de valuación (IVS): desarrollo y casos prácticos resueltos". Román González Velázquez, Rafael Mondragón García Armando Escalante Chavira; México	Ponencia "El polivalor y el uso de los pesos y ponderaciones". Carlos Samudio Monte, Panamá
15:00 - 15:25	Ponencia "Valoración de usufructo de bienes inmuebles". Jonathan Ortiz Castaño, Jorge Pachón Cardozo; Colombia	Ponencia "Modelos de regresión lineal múltiple para la determinación del valor razonable de los activos en empresas de generación eléctrica". Fernando Acurio Acurio, Ecuador	Ponencia "Valuación de futbolistas según atributos de un videojuego". Diego Vera García, México
15:30 - 15:55	Ponencia "Valoración de estaciones de servicio (gasolineras)". Raúl Martínez Ramírez, Mexico	Ponencia "Herramienta para vencer la incertidumbre: el mapa del valor del suelo". Gabriela Merino Valverde, Gonzalo Estupiñán Narváez, María José Brito González; Ecuador	Ponencia "Métricas de valor y otros parámetros útiles para un valuador de los Fondos de Inversión Inmobiliaria de Costa Rica". Enrique Cordero Quirós, Gerardo Torres González; Costa Rica
16:00 - 16:30	Refrigerio		
	Sala 2 - Plenarias ESP - ENG - ESP		
16:30 - 17:00	Homenajes y premiaciones		
17:00 - 18:00	Acto de Clausura / Promoción próxima sede UPAV 2023		
20:00	Cena de clausura		



Amarílio Da Silva Mattos Jr.

Conferencia
"ESG (Enviromental, Social y Governance): Cumplimiento, Créditos de Carbono y Sostenibilidad en el Mercado Laboral"

El Sr. Da Silva es Ingeniero Químico con Posgrado en Valuaciones y Pericias de Ingeniería; y Administrador de empresas con MBA.
Es Presidente de IBAPE Nacional de Brasil, Perito y valuador de Appraisal Institute con curso Principios Básicos (2009), Socio de GBP Global Business Partners.

Este y otros conferencistas le esperan del **8 al 10 de junio**, en el país del Pura Vida

UPAV

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



Nick Talbot
Inglaterra 



Dana Ababei
Rumania 



Mohamad Khord Al-Dah
Emiratos Árabes Unidos 



Johnnie White
Estados Unidos 

Más información www.congresovaluacion.com

Organiza




Patrocinador Oro



Patrocinadores Plata









Patrocinadores Bronce

Auspician

