



## ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS EXPERTO CERTIFICADO PANAMERICANO EN VALUACIÓN

### ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN “EXPERTO CERTIFICADO UPAV”

#### EXPERTO CERTIFICADO PANAMERICANO EN VALUACIÓN

(encargado realizado por la Asamblea de la UPAV el 19 de octubre de 2021)

#### ÍNDICE

1.- GRUPO DE TRABAJO	1
2.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	1
3.- CONSIDERACIONES PREVIAS	2
4.- OBJETIVOS Y PROCESO	3
5.- COORDINACIÓN	5
6.- ESQUEMA PROPUESTO: CLASES	6
7.- COMITÉS	6
8.- ALCANCE Y COMPETENCIAS	7
9.- PRUEBAS A SUPERAR	7

#### 1.- GRUPO DE TRABAJO

- José García Pereira, Secretaría Enseñanza de UPAV
- Teodosio Cayo Arana, Asociación de Tasadores de Chile (ASATCH)
- Robert Laurent, Instituto Costarricense de Valuaciones (ICV)
- Manuel Alcázar Molina, Universidad de Jaén, España (UJA)
- Carlos Alberto Salazar, Colombia
- Daniel Lird Ramírez, Asociación de Valuadores y Peritos de Ingeniería de Paraguay.
- María Emilia Pereira Colls. Expresidenta UPAV y SOITAVE.
- Cesar Servando Cantú. Federación de Colegios de Valuadores de México.

#### 2.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El desarrollo de esquemas de certificación de personas, en respuesta a la cada vez mayor velocidad de innovación tecnológica y creciente especialización del personal, puede contrarrestar las diferencias de educación y formación y, por lo tanto, facilitar el mercado de trabajo global<sup>1</sup>.

Es también una herramienta comprobada para dotar a los mercados de servicios profesionales de una información más transparente y simétrica permitiendo de este modo a los clientes de estos profesionales una elección más informada y basada en la competencia, lo que aumenta la eficiencia y competitividad de estos mercados.

La certificación de personas que se propone facilitará:

---

<sup>1</sup> ENAC



## ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS EXPERTO CERTIFICADO PANAMERICANO EN VALUACIÓN

- Disponibilidad de profesionales para que las AA.PP., empresas y ciudadanos puedan contar con la prestación de servicios completos y complejos, reconocidos en las Américas.
- Armonización de perfiles profesionales acordes con las exigencias locales, pero plenamente inmersos en una economía globalizada y en un mercado cada vez más internacional.
- Un valor añadido a los profesionales que quieran diferenciarse de sus propios competidores, al contar con una certificación válida en todos los países miembros. Trabajo bajo estándares aprobados.
- Generar una visión continental que fomente la confianza en el tráfico inmobiliario, la equidad tributaria y garantías de valuaciones rigurosas, siempre acordes con las finalidades previstas.
- Favorecer el desarrollo socioeconómico sostenible, en línea con los ODS.

Finalmente es una eficaz herramienta de autorregulación de profesiones no reguladas que aumenta el nivel de exigencia, dificultando el intrusismo y el fraude.

### **3.- CONSIDERACIONES PREVIAS**

#### **3.1.- Esquema**

En un esquema de certificación elaborado conforme con los requisitos UNE-EN-ISO/IEC 17024 se definen las competencias y las tareas necesarias que deberá realizar la persona certificada.

#### **3.2.- Persona**

La persona certificada, conforme con el esquema aprobado y al sistema de evaluación previsto, tendrá el reconocimiento y la confianza de la entidad certificadora de contar con las competencias para realizar las tareas encomendadas. Entendiendo por competencias en este contexto el conjunto de conocimientos, experiencias y habilidades requeridas y demostradas para el desarrollo eficaz de las tareas encomendadas.

#### **3.3.- Acreditación**

La acreditación de un organismo de evaluación es el reconocimiento formal, por parte de una entidad de acreditación, de que cuenta con la independencia y capacidad técnica para desarrollar su labor de certificación, conforme con los requisitos reconocidos internacionalmente.

A los efectos de esta propuesta de esquema, y sin menoscabo de posibles actuaciones posteriores ante instituciones de acreditación internacionales, la UPAV asumen la responsabilidad como algo propio, y se considera con independencia y capacidad técnica para evaluar con arreglo a los requisitos que se preceptúan en la certificación propuesta.

#### **3.4.- Certificación**

La Certificación es la acción llevada a cabo por una entidad independiente de las partes interesadas mediante la que se manifiesta que una organización, producto, proceso o servicio, cumple los requisitos definidos en unas normas o especificaciones técnicas.



## ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS EXPERTO CERTIFICADO PANAMERICANO EN VALUACIÓN

En consecuencia, UPAV se configura a estos efectos como un organismo de certificación acreditado (posteriormente podrá solicitarla ante una institución internacional de acreditación), para certificar que un candidato a profesional certificado cumple con los requisitos definidos en una norma o especificación técnica. En esta propuesta será la de Experto Certificado Panamericano en Valuación (ECPV).

### **3.5.- Obligaciones**

Se detallarán en los correspondientes documentos las obligaciones de las partes, que a continuación se esbozan:

- Candidato: ética, presentar documentación requerida, titulación suficiente, pagos solicitados, aceptar recomendaciones procedentes de UPAV, ...
- UPAV (Certificador): ética, confidencialidad, imparcialidad, no discriminación, agilidad, eficiencia, obligación de informar, ...

### **4.- OBJETIVOS Y PROCESO**

El objetivo perseguido es certificar personas, mediante esta herramienta certificadora, que gocen de la confianza de las Administraciones públicas, diversas instituciones (entidades financieras, ...) y de la sociedad; es decir, el mercado en su conjunto, en las competencias que tienen reconocidas aquellos.

Esta responsabilidad conlleva un compromiso de alto nivel por parte de la UPAV en el proceso de evaluación, seguimiento y reevaluación periódica de las personas certificadas. Asume la institución ante la sociedad y los empleadores el aseguramiento de que las personas certificadas cumplieron y continúan haciéndolo con los requisitos previamente establecidos por parte de UPAV.

Y para ello establece un proceso sencillo estructurado en cuatro bloques:

- a. Solicitud: El aspirante prepara la documentación requerida y la remite conforme con el modelo previsto, abonando las tasas correspondientes (UPAV las fija y, en su caso, podrá modularlas).
- b. Evaluación: Revisión de la documentación, resolución, pie de recurso y permiso al aspirante a que se presente a las pruebas previstas.
- c. Certificación: Estudiando la documentación acreditativa solicitada y revisando los resultados de las pruebas previstas, el candidato será declarado apto o no apto, ofreciéndole la opción de apelación a la decisión adoptada si esta no es favorable.
- d. Renovación: UPAV deberá realizar un seguimiento y reevaluación periódica de las competencias demostrada por el ahora certificado para dar continuidad a la certificación emitida inicialmente.

El proceso seguido es general en este tipo de actividades y se incluye como Figura 1.

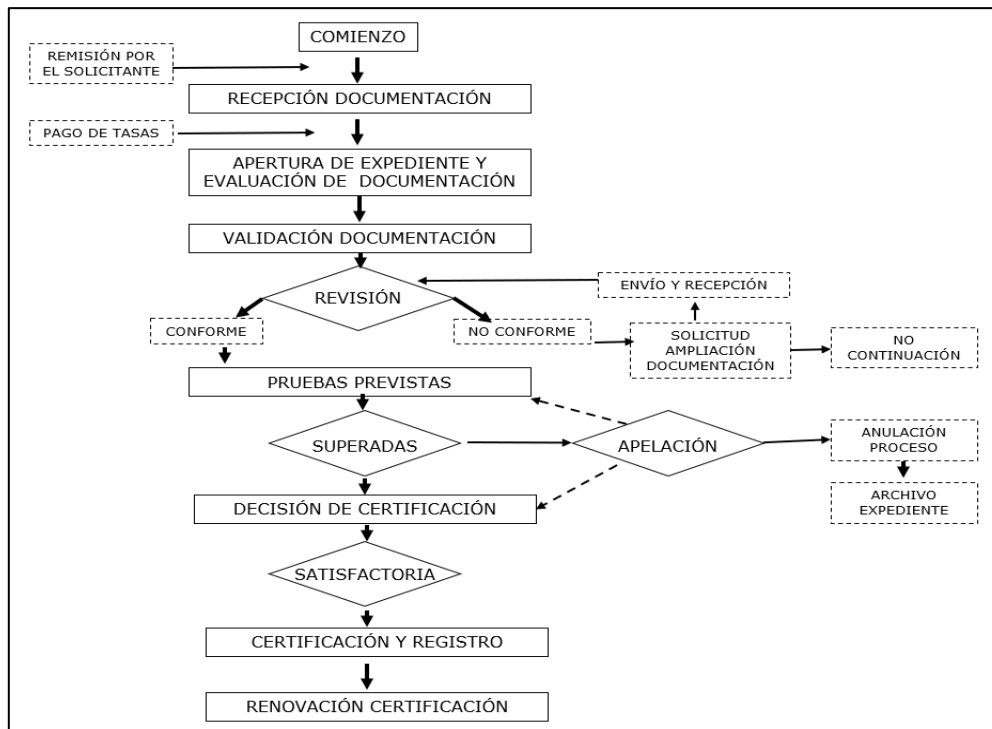


Figura 1.- Esquema del proceso de certificación de personas

La proyección de la certificación y la visión para su integración eficiente insta a que se tengan en consideraciones los siguientes extremos:

1. Se promoverá la certificación como mecanismo para garantizar una mayor información a los consumidores sobre los conocimientos y experiencia de los profesionales prestadores de servicios.  
El esquema de certificación deberá tener en cuenta la formación inicial de los profesionales y la formación continuada; tanto en lo relativo a formación universitaria como de otra índole, así como la experiencia profesional demostrable.  
Los sub-esquemas (clases) de certificación podrán clasificar a los profesionales en distintos niveles, a través del establecimiento de requisitos objetivos, no discrecionales, no discriminatorios y transparentes. En todo caso se tendrá en consideración el ámbito natural del ejercicio profesional, en ocasiones adaptados a los sistemas que se hayan desarrollado en el ámbito local (país).
2. El esquema de certificación y sus clases (si proceden) serán, en todo caso, voluntarios para el profesional.
3. La posesión de una determinada certificación voluntaria no podrá constituir requisito necesario o adicional para la adquisición de atribuciones profesionales, salvo que así lo exija quien tenga competencias para ello (Administración pública, entidad financiera, ...).
4. El esquema de certificación de profesionales de UPAV será único en el seno de esta organización, a efectos de garantizar la homogeneidad de los sistemas y la transparencia para el consumidor.

La certificación será independiente de la colegiación/asociación de forma que los profesionales no colegiados puedan obtener una certificación de la UPAV si así lo solicitan, aunque si deberán formar parte de alguna de las Asociaciones que integran UPAV.

**5.- COORDINACIÓN**

El esquema de certificación que se propone tiene un ámbito territorial circunscrito a América, coincidente con la visión interamericana de la UPAV, sin que se solape con otras certificaciones de personas desarrolladas por las diferentes asociaciones agrupadas en la UPAV. Es más, nace con una visión integradora, de tal forma que se prevé la asunción (una vez estudiadas) de las posibles certificaciones gestionadas por las Asociaciones locales, reconociendo/convalidando/homologando bloques de estas, con objeto de facilitar el acceso a la certificación como Experto Certificado Panamericano en Valuación de ... (Figura 2).

Para facilitar esta actividad, a todas luces imprescindible y totalmente conforme con el espíritu que preside la propuesta de certificación como ECPV, se constituirá una comisión que estudiará periódicamente las certificaciones locales y propondrá las convalidaciones que se estimen pertinentes en cada caso.

Complementariamente esta comisión también estudiará, en contrapartida, las homologaciones pertinentes que asuman las asociaciones cuando un ECPV solicite la certificación local, conforme siempre con las normas que regulen esta última.

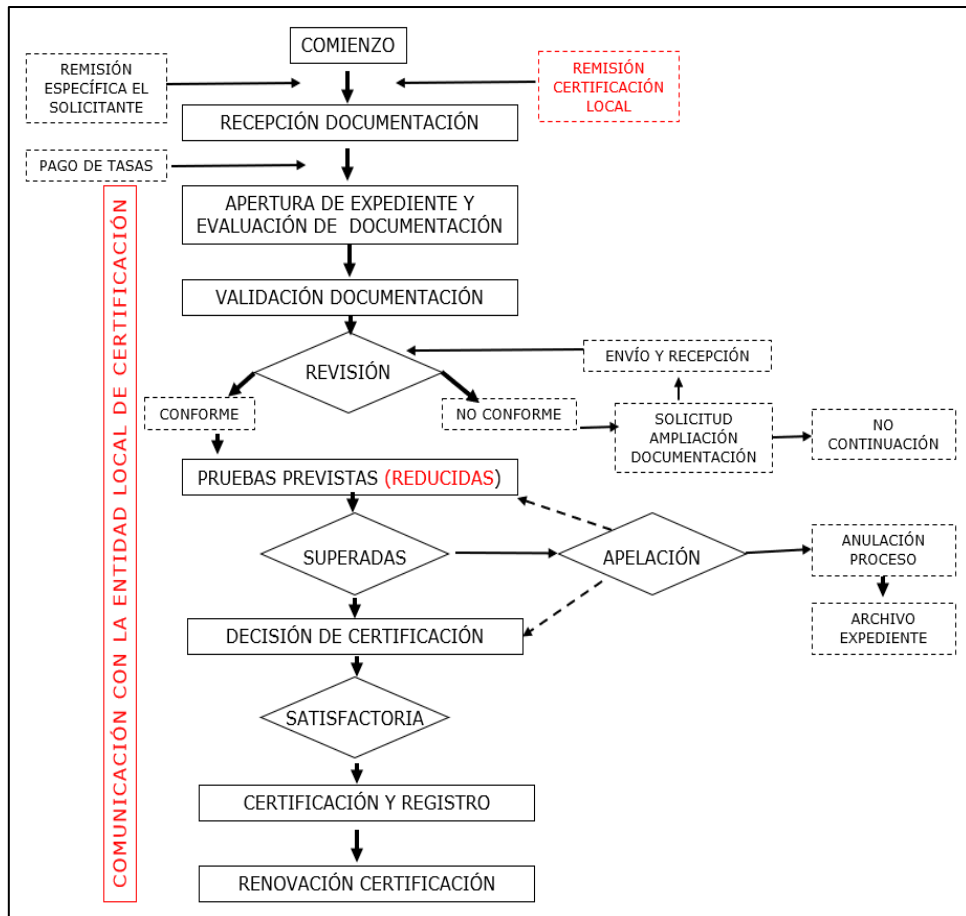


Figura 2.- Esquema del proceso de certificación de personas con reconocimiento de certificaciones previas de las asociaciones pertenecientes a UPAV



## ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS EXPERTO CERTIFICADO PANAMERICANO EN VALUACIÓN

### **6.- ESQUEMA PROPUESTO: CLASES**

Con objeto de potenciar la confianza y especialización, se proponen varios esquemas. En concreto este que se presenta se centra en valuación inmobiliaria, pudiendo en un futuro próximo convocar otros más, como por ejemplo:

- Bienes inmuebles urbanos (Anexo I)
- Bienes agrícolas, forestales y pecuarios
- Maquinaria
- Intangibles
- Valuaciones con efectos administrativos: Catastral, Tributarios, Expropiaciones, Patrimonio de Administraciones públicas, ...
- Ambiental
- Empresas
- ... / ...

### **7.- COMITÉS**

Toda esta estructura exige un alto grado de imparcialidad y conocimiento, así como de agilidad en el desarrollo del proceso. En consecuencia, se requiere de un Comité de Partes, de un Comité de Expertos y de un equipo administrativo de apoyo.

El compromiso y continuidad de los comités recomienda que los componentes elegidos, formen parte de los mismos durante un plazo de 4 años, renovables por otros 4.

#### **Comité de Partes**

Lo constituirán miembros de las diferentes partes que la UPAV considere puedan estar interesadas, garantizando el equilibrio para que todos los intereses estén representados.

A modo de propuesta se adelantan los siguientes:

- Técnicos. Instituciones de carácter técnico: universidad, institutos de investigación, asociaciones internacionales (IVSC), ...
- Candidatos. Representantes de las Asociaciones que postulan miembros para la certificación como TEIV.
- Clientes-usuarios. Representantes de los contratantes: entidades financieras, empresas inmobiliarias de inversión, ...
- Administración pública. Instituciones catastrales, tributarias, expropiatorias, ...
- UPAV

Propuesta primer comité:

- Secretario Educación: José García Pereira
- Director de investigación: Teodosio Cayo Araya
- Universidad: Manuel Alcázar Molina
- Egresados: Roberto Piol Puppio
- Director de Comunicación: Daniel Lird Ramírez

#### **Comité de Especialistas**

El esquema de certificación y, en su caso, las diferentes clases/sub-esquemas que se elaboren (Anexos), deberá ser aprobado y supervisados permanentemente por un Comité de Especialistas que garanticen la idoneidad e imparcialidad del proceso.



## ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS EXPERTO CERTIFICADO PANAMERICANO EN VALUACIÓN

---

A modo de propuesta se adelantan los siguientes:

- UPAV (4 miembros): Presidente, Secretario General, Secretario de Educación y Expresidente.
- Universidad (2 miembros):
- Entidades financieras (2 miembros):
- Registro y Notariado (2 miembros): Unión Internacional del Notariado y Centro Internacional de Derecho Registral.
- Administración pública (3 miembros): Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad de la OEA, FAO (ODS), Geográfica.
- Otras (1 miembro): Entidad Europea.

Propuesta primer comité:

- Expresidentes UPAV: 3: María Emilia Pereira, Armando Escalante y Carlos A. Salazar
- Entidades inmobiliarias: 1: Roberto Orta Martínez
- Universidad: 1: Robert Laurent
- Asociaciones internacionales: 1: Leandro Escobar

En una primera convocatoria se pondrán en marcha con los miembros que puedan invitarse, estando previsto completar el foro en el plazo más breve posible.

### **8.- ALCANCE Y COMPETENCIAS**

Tradicionalmente se estructura en dos bloques: estudio preliminar, y análisis y ejecución de tareas.

#### **Estudio preliminar**

- Habilidad para identificar, seleccionar y depurar la información literal procedente de distintas fuentes documentales.
- Habilidad para identificar, seleccionar y depurar información gráfica.
- Capacidad de capturar información del mercado, procesarla y generar conclusiones.
- ...

#### **Análisis y ejecución de tareas**

- Se adjunta una relación de ítems.

### **9.- PRUEBAS A SUPERAR**

- Obtener un 70% de respuestas válidas en un examen tipo test, sin penalizar las respuestas incorrectas.
- Obtener un 70% de la nota máxima asignada a posibles cuestiones de desarrollo, teórico o práctico.
- ... / ...



**ESQUEMA DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
EXPERTO CERTIFICADO PANAMERICANO EN VALUACIÓN**

**ANEXO.**

I- Relación de contenidos mínimos y distribución porcentual de preguntas a incluir en la prueba de selección como **ECPV** de: **EN BIENES INMUEBLES**.

<b>CONTENIDOS GENERALES. TEMÁTICAS A SUPERAR</b>	<b>Preguntas</b>	
	<b>Min.</b>	<b>Máx.</b>
Concepto de valor y de bien. Clases de valores.	1	1
Conceptos económicos básicos aplicados a la Valoración	1	2
Teorías del valor. La formación del valor.	1	1
Los bienes de titularidad pública	1	2
Ética del tasador	1	2
Criterios de valor	1	1
Enfoques valuatorios	1	2
Generalidades sobre los métodos de valoración inmobiliaria	1	2
Métodos comparativos: descripción, usos y limitaciones	1	2
Tratamientos de las muestras	1	2
Estudios de mercado	1	2
Método anticipación de beneficios: descripción, usos y limitaciones	1	3
Rentas	1	3
Tipos de actualización: problemática y elección	1	2
Método del coste: descripción, usos y limitaciones	1	3
Coste de reemplazamiento bruto	1	3
Coste de reemplazamiento neto	1	3
Depreciaciones y factores correctores	1	3
Valores de repercusión y unitarios	1	3
Método residual estático	1	3
Método residual dinámico	1	3
Directrices generales para la elaboración de un informe de tasación	1	2
Tasación rural, agrícola y forestal	1	3
Tasación urbana: solar, vivienda, locales, oficinas y garajes	1	3
Tasación industrial: naves	1	3
Geomática valuatoria	1	3
Normas internacionales de medición	1	3
El mercado hipotecario. Valor hipotecario	1	3
La hipoteca y las entidades financieras	1	2
El registro de la propiedad y el notariado	1	2
Derechos, deberes y limitaciones sobre los bienes. Influencias en el valor	1	2
Conceptos básicos registrales	1	2
Ordenación territorial y urbanismo	1	2
Normas internacionales de valuación (IVSC)	2	4
Matemática financiera	1	2
técnicas de regresión múltiple	1	2
AVM	1	2
Valoración ambiental	1	2
Valoración Patrimonio Histórico	1	2
Procedimientos expropiatorios y valoración	2	3
Valores con efectos tributarios: catastro, plusvalías, transmisiones, etc.	2	3
Valoraciones para usos sociales	1	2
<b>Total preguntas y supuestos prácticos</b>	<b>45</b>	<b>100</b>