

I C O V A L



Instituto Costarricense de Valuación



ICOVAL INFORMA

El valor nos une

Boletín ICOVAL
2016



Síguenos en:  / Icoval

www.icoval.com



EDITORIAL

Ing. Juan Daniel Anchía Rodríguez
Presidente de ICOVAL

El ICOVAL inicio el año 2016 con la realización del III Congreso Nacional de Valuación, el cual conto con la presencia de personalidades del Gobierno así como representantes de distintas Instituciones del país. Los diferentes disertantes expusieron temas de actualidad, destacándose los relativos al ejercicio de la valuación judicial, ya que este es un tema que se consideró, debía de dársele un espacio amplio y significativo dentro del evento.

La calidad de las ponencias de los expositores nacionales, la mayoría de ellos graduados de la Maestría en Valuación que imparte la Universidad Estatal a Distancia, dejo de manifiesto la evolución que ha venido teniendo la valuación a nivel nacional. Por otra parte, los conferencistas internacionales que nos visitaron, en esta ocasión, de los hermanos países de México y Brasil, compartieron vastos conocimientos en materia de valuación hipotecaria y valuación judicial respectivamente.

Es importante reseñar que desde la creación del ICOVAL, hemos contado con el apoyo continuo de la escuela mexicana de valuación, que es sin duda la que más ha permeado en la valuación costarricense; asimismo nuestro Instituto ha estado siempre de cerca con las escuelas de Colombia, Venezuela y España, existiendo fuertes lazos de cooperación en materia de capacitación y actualización profesional. Siguiendo esta línea de acercamientos, debemos agradecer la disposición reciente de representantes de la escuela Brasileña, liderada por IBAPE, en colaborar con nuestro país, compartiendo sus más recientes avances en diferentes tópicos valorativos.

Antes de terminar el presente año, el ICOVAL tiene previsto la implementación de un programa de Tipologías Constructivas, que tendrá como plataforma nuestra página web, significando en materia de estimación de presupuestos, una herramienta muy útil para nuestros asociados.

Tenemos como reto en el corto plazo, establecer una Norma Nacional de Valuación, que venga a exigir un mínimo de condiciones de calidad, en todo trabajo valuatorio que se realice en nuestro país. En este esfuerzo que se viene realizando y que ha sido liderado por el maestro Enrique Cordero Quirós, se ha contado con el apoyo, tanto del Colegio de Ingenieros Agrónomos, como del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, así como del Ministerio de Hacienda y del MOPT; sabemos y no nos cabe duda, que en las gestiones próximas por realizar en miras a concretar este proyecto, seguiremos contando con dicho respaldo.

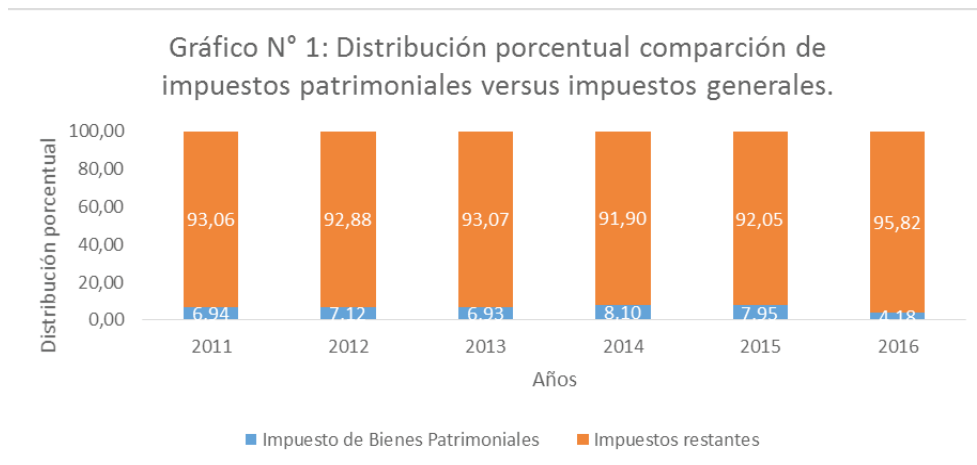


Los Bienes Patrimoniales y su Incidencia en la Recaudación Tributaria

Ing. Alvaro Jara Solís / M.Sc. en Valuación

Costa Rica requiere cambios trascendentales que impulsen una verdadera justicia tributaria, de tal forma que se logre identificar quiénes tienen más y el pago impositivo responda a ello. Nuestro sistema tributario debe identificar los mejores sistemas tributarios del orbe, y a partir de esa base, buscar cómo se obtiene el equilibrio de los ingresos generales que la Administración Tributaria (AT), versus la inversión en la sociedad. Se debe cambiar dicha visión en busca de un equilibrio entre la inversión y los respectivos ingresos:

Una rápida mirada a los ingresos tributarios nos muestra la importancia que en los últimos años ha tenido el incremento en la recaudación, todo lo cual es producto del esfuerzo que los especialistas en la materia de valoración han realizado para ajustar la base imponible y el esfuerzo permanente en la correcta identificación de bienes patrimoniales.



Para el caso de los bienes muebles desde los años noventa, se han venido realizando ajustes y la correcta identificación de las variables que definen el valor, tanto en vehículos, aeronaves y embarcaciones. Los modelos de valoración en el caso de vehículos transitaban de la valoración individual a estimación con modelos exponenciales, y a partir del año 2012, se realizaron ajustes en los porcentajes de depreciación (aplicación de regresiones múltiples), producto de estudios de mercado, lo que impactó los valores de las bases imponibles.

El estudio verificado en el año 2015 alcanzó un comportamiento que mostró similitud y gran congruencia en los datos al compararlo con los estudios 2012 y 2015. Producto de lo anterior, la recaudación, tal como se ejemplifica en la Gráfica N°1, muestra una participación significativa en la recaudación del gobierno central y ha venido creciendo como producto de los citados estudios, desde el año 2011 a la fecha cuyas ecuaciones y coeficiente de determinación son los siguientes:

Año 2012: $Y = 2E-06x^4 - 7E-06x^3 - 0.0037x^2 + 0.0993x + 0.012$ $R^2 = 0.7905$

Dónde Depreciación del vehículo $Y =$

$2E-06x^4 = \beta_1 \times$ Exponencial de la edad a la cuarta potencia

$7E-06x^3 = \beta_2 \times$ Exponencial de la edad a la tercera potencia

$0.0037x^2 = \beta_3 \times$ Exponencial de la edad a la segunda potencia
 $0.0993x = \beta_4 \times$ la edad

$0.012 = \alpha$

Año 2015: $Y = 2E-06x^4 - 1E-05x^3 + 0.0003x^2 + 0.065x + 0.0695$ $R^2 = 0.8681$

Dónde:

Depreciación del vehículo $Y =$

$2E-06x^4 = \beta_1 \times$ Exponencial del año modelo a la cuarta potencia

$1E-05x^3 = \beta_2 \times$ Exponencial del año modelo a la tercera potencia

$0.0003x^2 = \beta_3 \times$ Exponencial del año modelo a la segunda potencia

$0.065x = \beta_4 \times$ el año modelo

$0.0695 =$

En relación con los criterios técnicos, es importante la incidencia e impacto que ello ha tenido sobre todo en traducirlo que las leyes indican como "valor de mercado" y los ajustes que se han realizado para que utilizando variables explicativas, se logre realizar un modelo que represente correctamente el comportamiento del mercado. Es importante el conocimiento de los principios básicos que la administración debe aplicar como lo son el principio de externalidades, el principio de generalidad, y el principio de oferta y demanda.

Cambios en el manejo técnico de la información que las leyes dan, faculta a la administración a obtener incrementos sustanciales de la recaudación: la consulta es ¿Qué debe ocurrir para implementar dichos cambios? Si se analiza el esfuerzo realizado por la Administración Tributaria para la implementación de la ley de Traspaso de bienes inmuebles N° 6999 del 3 de setiembre de 1985 a la fecha, vemos que es relativamente poco; uno por el escaso apoyo institucional y otro por el impacto político que en ella incide al implementarse una correcta identificación y valoración de las fincas traspasadas. Obviamente, depende de los sistemas catastrales y del esfuerzo institucional para establecer parámetros de comparación que permitan identificar los bien inmueble traspasados, unido a sistemas geomáticos ausentes a la fecha, en los presupuestos institucionales.

La participación de profesionales capacitados en este ámbito, no solo propicia el incentivo en la investigación, sino que también genera confianza en la determinación de los valores de los bienes

muebles e inmuebles y muestra justicia y equidad en la determinación impositiva de los bienes.

¿Por qué nuestro sistema tributario, hoy día, tiene tantas debilidades (falencias) y no absolutas virtudes? A la fecha no existe una plena identificación de la propiedad de los bienes patrimoniales versus otros impuestos, como el Impuesto General de las Ventas e Impuestos de las utilidades. ¿Por qué no existe un sistema inteligente que muestre qué se tiene y cuáles son las fuentes que generaron la propiedad de los bienes muebles e inmuebles?

Es importante anotar que los sistemas tributarios actuales han migrado a sistemas no territoriales y el cobro de los impuestos territoriales lo efectúan los gobiernos autónomos y, para obtener información básica se realiza por medio de los convenios de cooperación.

El traslado de gestión y cobro de los bienes Inmuebles a los municipios (Ley N° 7509), ha permitido un incremento sustancial en las bases imponibles y los porcentajes de afectación han impactado a ciertos centros de población.

Un esfuerzo importante sería la búsqueda de la identificación de ¿Quién tiene? y ¿Qué tiene?, (ausente por años en la AT), establecido en el proyecto de **Ley para mejorar la lucha contra el fraude fiscal**, que facultaría a la Administración a conocer los propietarios de las sociedades jurídicas, sus acciones y sus accionarios.



Estimación de la utilidad económica esperada, caso particular de la vivienda en condominio de clase media

Ing. José Daniel Madrigal Salazar, M.Sc.

Los proyectos de condominios horizontales de vivienda presentan una alta demanda en el mercado nacional, producto de una serie de amenidades que ofrecen en cuanto a seguridad y calidad de vida. Las empresas desarrolladoras de estos proyectos por lo general tienen una estructura comercial y administrativa importante, donde requieren de una utilidad adecuada que les permita permanecer en el mercado.

En todo proyecto inmobiliario debe existir una utilidad o ganancia, producto del esfuerzo, riesgo y emprendimiento del desarrollador, de lo contrario sería mejor mantener dinero ganando intereses en una institución financiera.

Esta ganancia se presenta tanto en la tierra como en la construcción de las edificaciones, por lo tanto se debe conocer la estructura de costos de cada una. En cuanto a la tierra inicia con la compra de la finca en verde, luego se debe incurrir en costos de urbanización, financieros, legales, publicidad, costos de ventas e imprevistos. Una vez determinados los costos se puede calcular la utilidad esperada en la tierra tomando en cuenta los precios de venta de otros condominios de lotes semejantes en cuanto a características físicas y socioeconómicas. Para realizar estos cálculos existen

metodologías desarrolladas por literatura internacional como el libro “Manual de Tasaciones” de Dante Guerrero, el cual presenta una serie de ecuaciones que permiten estimar de una manera ordenada, práctica y técnica los elementos necesarios para obtener la utilidad de desarrollar un terreno en verde.

Para determinar la utilidad en la construcción, se deben calcular los costos directos e indirectos de la obra; la manera más exacta es mediante el presupuesto detallado, pero nuevamente el autor Guerrero propone herramientas prácticas para los valuadores como la metodología de suma de puntos, la cual consiste en separar el valor del metro cuadrado de construcción en un componente de obra gris, que por lo general presenta un valor estándar para una tipología constructiva y otros exclusivo para los acabados, los cuales presentan amplia variedad en el mercado, desde económicos hasta muy lujosos. Esta una herramienta interesante ya que permite de una manera confiable y rápida obtener el valor del metro cuadrado de construcción de una vivienda según sus acabados. Una vez obtenido el valor de la construcción se tienen todos los elementos para determinar la utilidad por unidad de vivienda, que va a ser su valor de mercado, menos los costos del terreno en verde, costos de urbanizar, de construcción

de la vivienda, financieros, publicidad, costo de ventas e imprevistos. En los proyectos en serie o repetitivos existen otros beneficios que permiten aumentar los márgenes de utilidad como lo son reducción de costos directos por la curva de aprendizaje de la mano de obra y descuentos en materiales de proveedores por las economías de escala.

Conocer estas metodologías permite tener un panorama más claro de los componentes que van a afectar el valor de la utilidad, puesto que previo a desarrollar un proyecto se pueden realizar escenarios del valor al que se debe negociar la finca en verde, los costos de urbanizar, por ejemplo definir el tipo de sistema eléctrico si aéreo o subterráneo, tipo de pavimento, la tasa de interés y tiempo de construcción en los costos financieros, los acabados que tendrán las viviendas, los montos a invertir en publicidad y costos de ventas.

En Costa Rica la mayoría de las instituciones financieras utilizan para la valoración de viviendas los enfoques de costo y mercado, éste último más utilizado para los proyectos inmobiliarios nuevos. Una de las herramientas más utilizadas para relacionar ambos enfoques es el factor de comercialización, el cual permite incorporar la utilidad dentro del valor final del inmueble. El valor de mercado final de una vivienda siempre debe estar sujeto a los principios de las Normas Internacionales de Valuación, donde el comprador y el vendedor realizan una transacción libre, con una adecuada comercialización y suficiente información, de manera prudente y sin coacción.



Reconocimientos

Reconocimientos internacionales otorgados a miembros del ICOVAL

1

En el pasado XXXI Congreso de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV, realizado en Río de Janeiro Brasil, fue galardonada con Mención Honorífica la ponencia:

"PROPUESTAS METODOLÓGICAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL DAÑO AL REMANENTE EN VALORACIONES DE SERVIDUMBRES EN COSTA RICA"

El trabajo fue expuesto por el M.Sc. Juan Daniel Anchía Rodríguez, siendo este un trabajo desarrollado por los colegas Zeidy Montero Marín y Francisco García Montero, como su Tesis de Maestría en la UNED.



El Ing. Roberto Piol Puppio, hace entrega del reconocimiento.

2

En el pasado LII Congreso Nacional de Valuación de la FECOVAL de México, efectuada en Hermosillo, fue premiada con el 3er Lugar la ponencia:

"MODELOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE PATENTES"

Desarrollada por el M.Sc. Ronny González Mora, miembro de nuestro Instituto.



Fotografía cortesía de: Tamara Becerra.



informativos

1

Nota Luctuosa

La Junta Directiva de ICOVAL con sumo pesar comunica el fallecimiento del M.Sc. Eduardo Vander Laat Echeverría, ex-miembro de nuestro Instituto. Sus actos fúnebres se realizaron el 7 de marzo del presente año en la Iglesia Don Bosco, barrio Don Bosco, San José. Nuestras condolencias a su estimable familia y nos unimos al dolor y a la tristeza que les embarga tan irreparable pérdida.

2

Publicación en la prensa nacional

El pasado de setiembre se publicó en el periódico La Nación, la lista de los miembros activos de ICOVAL, para más información visite nuestra página www.icoval.com.

3

Felicitaciones

El ICOVAL desea felicitar al Ing. Oscar Calvo Carranza, M.Sc. por haber sido electo Secretario de la Junta Directiva del Colegio de Ingenieros Civiles, en la recién Asamblea General del 21/10/16.

El ingeniero Calvo, miembro de ICOVAL, se ha destacado siempre por su entrega y esfuerzo desinteresado, en busca de mejores condiciones dentro de nuestro ejercicio profesional. Nos alegra este nombramiento que sin duda fortalece la estructura del Colegio de Ingenieros Civiles, bastión fundamental del desarrollo nacional.

Celebramos la designación del Ing. Octavio Galvao Neto, como Presidente de UPAV para el periodo 2016 - 2018.

El Ing. Galvao, amigo y gran colaborador de la valuación costarricense, tendrá el importante reto de llevar las riendas de la UPAV durante este periodo. Conocemos de su gran capacidad y visión de las necesidades de nuestra profesión, estamos seguros de que su gestión estará llena de logros que mejorarán la valuación Panamericana.



El pasado 11 y 12 de marzo se realizó el **III Congreso Nacional de Valuación**, en donde se desarrollaron los siguientes ejes temáticos:

Valoraciones Judiciales (con especial énfasis)
Valoraciones Bancarias
Valoraciones Tributarias
Valoración de maquinaria y equipo

Se contó a además, dándole un importante realce al evento, con la presencia de los expositores internacionales:

Ing. Octavio Galvao Neto. Especialista en Pericias Judiciales. Brasileño, actual presidente de la UPAV.

Ing. Mario Rafael Márquez Tapia, M.Sc. Especialista en Valuación Bancaria. Mexicano, ex-presidente de FECOVAL.

Agradecemos a nuestros asociados y a la comunidad de valuadores costarricense en general, por el interés mostrado y la gran acogida que tuvo el evento.





Actividades

El **viernes 19 y sábado 20 de agosto** se realizó el Curso Internacional de Valuación: **"VALUACIÓN DE PROPIEDADES RURALES"**, con el expositor: Ing. Marcelo Rossi de Camargo Lima. Ingeniero Agrónomo miembro de RICS/Brasil e IBAPE/SP certificado AAA en Ingeniería de Avalúos por el IBAPE Valuador registrado por el RICS autor del libro "Valuación de Propiedades Rurales" Conferencista internacional profesor universitario.

El **Miércoles 03 de agosto** se realizó la exhibición y foro de la película: **"LA GRAN APUESTA"** que se efectuó en el Auditorio del CFIA

El **viernes 22 de julio** se realizó el curso: **"NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN"**, con el expositor: Ing. Enrique Cordero Quirós. Master en Valuación.

Los días **1,8,15,22 y 29 de Julio** se realizó el curso: **"INTRODUCCION A LA VALORACION DE INMUEBLES URBANOS"**, realizado por el Ing. Robert Laurent Sanabria. Maestro en Valuación.

El **lunes 13 d junio** se realizó la Conferencia: **"LA ETICA PROFESIONAL EN TIEMPO DE LOS PAPELES DE PANAMÁ"**, realizada por el Ing. Santiago Porras Jiménez. Maestro en Valuación de la Benemérita Universidad de Puebla. Expresidente de ICOVAL.

El **Lunes 23 de mayo** se realizó la Charla: **"LEY 9246 DE GARANTÍAS MOBILIARIAS"**, realizado por el Lic. Alejandro Vásquez. Abogado especializado en Banca y Finanzas.

El pasado **mes de mayo** se llevó a cabo el curso **"Modelos Multicriterio aplicados al contexto costarricense"**, impartido por el Ing. Juan Daniel Anchía Rodríguez, M.Sc.

El **lunes 29 de febrero** se realizó el Coloquio de Valuación: **"TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA FINES FISCALES"**, realizado por la Arq. Marlen Aguilar Méndez. Coordinadora Subdirección de Investigación. Órgano de Normalización Técnica. Ministerio de Hacienda.

NUEVOS MIEMBROS:

Nos complace en informarles que la familia ICOVAL ya cuenta con 265 miembros inscritos y damos la bienvenida a:

Chaves Vargas Hugo Alejandro	09-2015	287
Martínez Jiménez Jesùs Alberto	01-2016	288
Alvarado Díaz Julio	01-2016	289
Sibaja Solano Adolfo	01-2016	290
Gómez Carranza Alexander	02-2016	291
Sandino González Alexander	02-2016	292
Valverde Gamboa Marcos David	02-2016	293
Vargas Salazar Rodrigo	02-2016	294
Zárate Arroyo Shirley	02-2016	295
Mora Calvo Laura	02-2016	296
Chaves Alvarez María Rebeca	02-2016	297
Jiménez Arias Mario	02-2016	298
Chavarría Mora Cindy	02-2016	299
Villegas Rojas Lucrecia	02-2016	300
ÁlvarezGutiérrez Luis Diego	02-2016	301
Castillo García Fernando José	02-2016	302
René Cruz Sandoval	03-2016	303
Porras Chaves Alejandra	03-2016	304
Chacón Tenorio Victor Manuel	03-2016	305
Rodríguez Pacheco Maritza	08-2016	306
Gómez Carvajal Alejandro	08-2016	307
Herrera Varela Andrés	08-2016	308
Ramírez Rivera Esteban	08-2016	309
Angulo Brenes Fabián	08-2016	310

I C O V A L



Instituto Costarricense de Valuación

El valor nos une

Boletín ICOVAL 2016

