



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

PLAN ESTRATÉGICO 2017-2018

Antecedentes:

El Instituto Costarricense de Valuación (ICOVAL), asociación fundada en 1992, por un grupo de valuadores preocupados por mejorar la calidad de la valuación en Costa Rica y en procura de agremiarse a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), como organización responsable y comprometida por la divulgación, capacitación y regencia de la actividad valuadora de bienes en casi toda Latinoamérica incluyendo a España, plantea para este período de actividad 2017-2018 el siguiente plan estratégico, como parte de un desempeño responsable que traiga los mayores y significativos beneficios a sus asociados.

MISIÓN:

Propiciar y vigilar que la valuación de bienes en Costa Rica sea realizada bajo los estándares de calidad internacional y utilizando conceptos y principios de valuación generalmente aceptados y reconocidos.

VISIÓN:

Seremos la asociación esencial conductora de los valuadores costarricenses, institución ejemplar a nivel centroamericano, defensora de la calidad en el proceso de valuación de activos, así como de sus agremiados.

VALORES:

El principal elemento de esta institución son los agremiados, que por la investidura que les otorga la profesión de dar el mejor servicio a la sociedad, privando un comportamiento ético, honesto, imparcial y competente hacia el exterior, la principal filosofía de valores comprende una actuación que se fundamente principalmente en:

- *Bien común.*
- *Honradez.*
- *Ética.*



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

- *Rendición de cuentas.*
- *Respeto.*
- *Integridad.*
- *Imparcialidad*
- *Transparencia*
- *Liderazgo*
- *Profesionalidad*
- *Cooperación*
- *Innovación*

FODA:

Constituye la herramienta para crear estrategias, con el beneficio de conocer la situación real en que se encuentra la asociación y las oportunidades y riesgo que le ofrece el mercado presente. Son la Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas a las que se enfrenta el instituto. Nos ayudará a analizar el momento presente de la asociación para identificar las fuerzas y elementos que benefician o dificultan llegar al cumplimiento de nuestra misión. Es necesario identificar cada una de ellas para plantear los objetivos estratégicos con eficiencia y eficacia.

Fortalezas: Se refieren a los puntos fuertes del instituto y contribuyen a obtener buenos resultados, pueden disminuir o desaparecer si no se protegen. Las fortalezas son los puntos fuertes de la asociación.

- Posición consolidada como Asociación de Profesionales en Valuación a nivel del Colegio de Ingenieros Civiles (CIC), el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), el Colegio de Ingenieros Agrónomos, la UPAV y el Sistema Financiero Nacional (SFN), se ha contado, además, con el apoyo del Colegio de Ingenieros Agrónomos (CIA). Libros y documentos legales debidamente inscritos.
- Cantidad y formación académica los miembros asociados con formación académica especializada con respecto a otras asociaciones de profesionales del país.
- Transparencia en los Estados Contables y Financieros.
- Respaldo del CIC en el uso de infraestructura y servicios de recursos humanos y económicos. También, apoyo del CIA en algunas actividades.



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

- Una Junta Directiva comprometida con alcanzar las metas y buenos resultados, con acciones transparentes, prudentes y austeras.
- Asociados que cuentan con una amplia experiencia, especialidad y capacitación en valuación de bienes.
- Baja morosidad en el pago de membresía o cuota anual de inscripción de los asociados.
- Programas regulares de actualización profesional y participación en temas de valuación de bienes.
- Se cuenta con estatus de uso y acatamiento general para el desempeño legal y práctico de los asociados.

Oportunidades: Corresponde a todo elemento que pueda implicar una ventaja para el instituto o una posibilidad para mejorar los beneficios de éste. Las oportunidades son dinámicas o no permanentes en el tiempo, se deben aprovechar. Son una ayuda para obtener resultados. Se pueden citar:

- Formalizar una Norma Nacional de Valuación que sea de acatamiento profesional.
- Construir un sistema en línea que contenga una herramienta para la valoración de construcciones (Proyecto de tipologías constructivas).
- Establecer un convenio con el Registro Público y el Catastro Nacional para dotar de información a los valuadores asociados.
- Mejorar o actualizar el sitio web de ICOVAL, utilizando un formato “Responsive” desarrollado en HTML, remozando el sitio con textos actualizados, logos en formato “.ai”, fotografías en “.jpg” con alta resolución de 150 dpi, tamaño de 20 cm X 20 cm mínimo para habilitar el sitio tanto con computadora como con teléfonos inteligentes, acorde con las nuevas mejoras de google, Facebook y Twiter.
- Apertura y colaboración justificada del Colegio de Ingenieros Civiles y Colegio de Ingenieros Agrónomos, a través de la su Junta Directiva, con el ofrecimiento de ayuda con recurso humano e instalaciones.
- Espacio e invitación a participar en la revista del CFIA, para realizar artículos de hasta 2 000 palabras, relacionados con temas de valuación de activos, a los asociados que tengan interés.



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

- Posicionamiento a nivel Centroamericano en el campo de la valuación de activos. Demanda de capacitación hacia Costa Rica por parte de las asociaciones similares en El Salvador, Nicaragua y Panamá.
- Cumplimiento y compromiso de la banca nacional del pago de los honorarios correspondientes al arancel fijado por el CFIA para con los valuadores profesionales que realizan informes de avalúo y fiscalización de inversión.
- La compra de un inmueble o activo fijo a mediano plazo.

Debilidades: Son los aspectos considerados como puntos débiles, propios de la asociación que afectan negativamente a los resultados esperados. La organización debe tratar de eliminarlos utilizando los objetivos estratégicos. Es un campo de mejora para el instituto.

Se pueden citar los siguientes:

- Se carece de Estados Financieros Auditados.
- Apatía en la participación de los miembros asociados en trabajar en comisiones, participar en asambleas, escribir artículos sobre valuación e investigaciones relacionadas con temas propios de la valoración de activos. Escasa participación en foros de discusión en temas de valuación de bienes (con excepción de los congresos de valuación nacionales e internacionales y cursos relacionados con la valuación y actualización profesional).
- Ausencia de herramientas o sistemas modernos ofrecidos por ICOVAL, que permitan a los asociados realizar encargos de avalúo y fiscalización de inversiones en forma segura, eficiente y rápida, para generar un producto de calidad a los usuarios o clientes.
- Carencia de un examen de admisión para verificar la capacidad de los solicitantes, que los haga meritorios de formar parte del Instituto. Carencia de un programa de certificación profesional en la especialidad de valuación, presupuestos y costos con evaluaciones periódicas.
- Se carece de un Código de Ética aprobado por la Asamblea General.
- No se cuenta con una base de datos homogenizada de valores de inmuebles, para todo el país, que sirva de consulta para los agremiados.



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

Amenazas: En general son las barreras que pueden impedir un adecuado desempeño de la organización.

Se pueden citar las siguientes:

- El efecto “Trump” a nivel mundial, puede generar un desequilibrio o expectativa negativa con decrecimiento o estancamiento económico en nuestro país y produzca una baja en la demanda de trabajo en valuación y que produzca una pérdida económica a los asociados.
- Políticas adoptadas por los Tribunales de Justicia o entidades financieras en detrimento del pago de los honorarios por los servicios brindados en valuación de bienes, peritajes, seguimiento de crédito o informes técnicos.
- La Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces promueve a que sus asociados realicen avalúos inmobiliarios sin tener autorización de una ley y reglamento. Los corredores de bienes raíces cuentan con una licencia para ejercer el mercadeo y venta de bienes inmuebles, pero no son profesionales autorizados para firmar informes de avalúo de bienes inmuebles.
- Existencia de un grupo de personas que cuentan con un título profesional en ingeniería, agronomía, topografía, que realizan avalúos y peritajes, solicitados principalmente por los Tribunales de Justicia y que están solicitando recursos y autorización al CFIA para que sean reconocidos como organización asociada al Colegio de Ingenieros y de Arquitectos.

CADENA DE VALOR:

Para la gestión del Instituto es una herramienta de análisis para planificación estratégica. El objetivo es maximizar la creación de valor para el usuario y minimizar los costos sin afectar la calidad de la oferta (Wikipedia).

Existen actividades denominadas primarias (internas) que son la logística interna (reuniones periódicas de los integrantes de la Junta Directiva del Instituto (JD) y la colaboración de la funcionaria del CIC en los asuntos a resolver solicitados al Instituto por parte de los asociados y entidades diversas). Por otro lado, las operaciones de contabilidad con la resolución y desempeño de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar. La organización de eventos, cursos y atención a requerimientos de la UPAV cuando sean solicitados.



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

Requerimiento de asesoría legal, para resolver situaciones de carácter legal, defensa de los asociados, libros de actas y de contabilidad entre otros.

Las actividades denominadas como secundarias, organizan el abastecimiento que requiera la asociación como lo es la proveeduría de carpetas, agendas, papelería, caja chica, membresías, carnés, entre otros.

Otra actividad para mejorar el producto final al usuario es el desarrollo tecnológico, para ello se cuenta con el servicio de una empresa proveedora (Jade) que ha mantenido un adecuado servicio y que se persigue construir una línea estratégica para mejorar y modernizar la vitrina virtual del Instituto a través de su página web y Facebook.

Dentro de la cadena de valor, se encuentra el marketing y servicio, resaltado como actividad específica de la razón de ser del Instituto, como lo que se pretende con el proyecto de tipologías constructivas, el objeto estratégico es brindar un servicio oportuno, técnico y objetivo del costo una vivienda, iniciando con una primera etapa de tres tipologías constructivas y avanzar en pasos sucesivos hasta lograr al menos unas 15 unidades de construcción (vivienda, local y bodegas). Esto permitirá al usuario (asociado) obtener el costo de una construcción en tiempo real de una de estas tipologías, con datos actualizados mensualmente, recibiendo un informe que respalde el criterio asumido por el valuador.

ICOVAL, cuenta con una Junta Directiva que se reúne al menos una vez al mes, la cual resuelve asuntos de interés e importancia para los asociados. Cuenta con el servicio de la colaboradora directa del Colegio de Ingenieros Civiles (CIC), dedicada a dar asistencia a las distintas asociaciones adscritas al CIC. Se cuenta con el apoyo del CIC para obtener una sala de reuniones, contacto con proveedores, correos, programación de eventos entre otros.

Cabe mencionar el apoyo logístico de empresas colaboradoras en eventos de importancia permitiendo obtener excelentes resultados en congresos y cursos de alto nivel.



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- ✓ Contar con una Norma Nacional de Valuación a corto plazo.
- ✓ Diseñar un modelo de alcance rápido a través de un portal de internet de costos de construcción de al menos cinco tipos de vivienda.
- ✓ Proponer un Código de Ética de uso obligatorio de los asociados (profesionales en valuación de bienes)
- ✓ Desarrollar el IV Congreso Nacional y Centroamericano de Valuación.
- ✓ Diseñar un sistema de certificación profesional acorde con los modelos que utiliza el CFIA y el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).
- ✓ Mejorar o actualizar el sitio web de ICOVAL, en un idioma, utilizando un formato “responsive” desarrollado en HTML, remozando el sitio con textos actualizados, logos en formato “.ai”, fotografías en “.jpg” con alta resolución de 150 dpi, tamaño de 20 cm X 20 cm mínimo para habilitar el sitio tanto con computadora como con teléfonos inteligentes, acorde con las nuevas mejoras de google, Facebook y Twitter.
- ✓ Incorporar a ICOVAL en el Comité de Normas Internacionales de Valuación (IVSC).
- ✓ Participar en el XXXIII Congreso Panamericano de Valuación, que se celebrará en Punta del Este, Uruguay, entre los días 25 al 27 de octubre de 2017.

TÁCTICAS Y ACCIONES:

- a) Que la Junta Directiva nombre y forme parte de un Comité de Acción para la Norma Nacional de Valuación.

Para tal efecto se promoverá una Norma por Competencia a través de Instituto de Normalización Técnica (INTECO), como primera etapa, dejando para una segunda acción de importancia la construcción de un Reglamento Técnico de Valuación.

Lo antes posible se debe contactar a la Ing. Alexandra Rodríguez, que es la coordinadora del Comité de Normalización de INTECO, para proponer y entregar una copia del borrador de Norma Nacional de Valuación que es idéntico al documento de Normas Internacionales



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

de Valuación 2013. Para que sea analizado por un Comité balanceado permanente y lleven a cabo el proceso de comentarios a la Norma propuesta.

Se le sugerirá a la Ing. Rodríguez que el Comité balanceado permanente esté formado por:

- Un miembro de ICOVAL.
- Un personero de la ABC Bancaria Costarricense.
- Un personero del CFIA.
- Un académico de la UNED.
- Un funcionario del Ministerio de Hacienda (ONT u otra dependencia).
- Un miembro de Financiera (Cooperativas, Mutuales).
- Un funcionario del BANHVI.
- Un funcionario de los Tribunales de Justicia.
- Un miembro del Colegio de Ingenieros Agrónomos (CIA).
- Un miembro del Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas.

Se analiza la posibilidad de incluir un miembro de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Costa Rica. Como esta entidad ha asumido una actitud de competencia desleal con respecto a los profesionales valuadores pueden integrar una fuerza de acción que perjudique los intereses de los profesionales activos y asociados a ICOVAL. Invocar un miembro de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces puede ser contraproducente para los intereses de ICOVAL y del resto de profesionales que están debidamente autorizados por los colegios de profesionales (CFIA, CIA entre otros).

INTECO, tiene como política que el diseño y constitución de normas son de propiedad intelectual de INTECO, por lo tanto, se debe pagar un costo cada vez que un usuario requiera de una copia del documento de Normas Nacionales de Valuación.

La ventaja de que INTECO sea la propietaria intelectual de la norma es que ofrece el mantenimiento y actualización, cuando sea necesario.



INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

El costo de este tipo de trabajo no es significativo, lo que hace más conveniente esta alternativa.

Por otra parte, el Comité de Acción (CA) de la norma puede continuar presentando la propuesta de Norma Nacional de Valuación a las Juntas Directivas de cada uno de los Colegios que conforman el CFIA. De manera que finalmente el CIC, haga una solicitud de aprobación en Asamblea General y sea acogida en forma positiva por todos o la mayoría de los representantes de la Asamblea General del CFIA.

A la fecha la Junta Directiva de ICOVAL ha realizado la presentación ante la Junta Directiva del CIC y del CITEC, con buenos resultados.

- b) Junta Directiva continúa con dos miembros voluntarios de la asociación la culminación de la primera etapa del proyecto de tipologías constructivas. Se cuenta con el apoyo de la empresa Lógica Tropical del Ing. Juan Chavarría, que es la empresa desarrolladora del sistema informático para que el servicio sea automatizado y tenga el mantenimiento y actualización necesaria.
- c) Conformar una comisión con miembros del Instituto y su Junta Directiva, para diseñar un Código de Ética de uso obligatorio para los asociados de ICOVAL.
- d) Contar con el Código de Ética del valuador, permitirá incorporarse al Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC).
- e) Solicitar la colaboración de uno de los asociados para traduzca y llene el formulario de solicitud de membresía al IVSC. Una vez aprobada la solicitud por parte del Comité de Normas Internacionales de Valuación hacer el pago respectivo de membresía.
- f) Conformar el Comité Organizador del IV Congreso Nacional y Centroamericano de Valuación 2018, e iniciar el planeamiento. Se sugiere contar con la participación de los últimos presidentes de ICOVAL.
- g) Promocionar el XXXIII Congreso Panamericano de Valuación, que se realizará en Punta del Este, Uruguay, con ayuda de la Junta Directiva y la colaboración de la colaboradora del CIC. Ayudar a los diferentes asociados con información y datos sobre empresas o agentes de viajes que faciliten paquetes adecuados y convenientes.

INSTITUTO COSTARRICENSE DE VALUACIÓN

Programación de actividades:

En el siguiente diagrama se especifican las fechas de inicio y término para cada una de las tácticas y acciones, que permitan el seguimiento de las distintas labores para el buen desempeño de los objetivos estratégicos.

Cronograma de actividades Plan Estratégico 2017-2018 ICOVAL																											
ACTIVIDAD	TIEMPO ESTIMADO EN MESES																		Responsable								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18									
Norma Nacional de Valuación	■																										Comité y JD
Portal de internet actualizado	■																			JD y Jade							
Código de Ética del Valuador	■																			Comité y JD							
IV Congreso Nacional y Centroamericano																											
Sistema automatizado de tipologías constructivas	■																				Comité, Lógica Tripical y JD						
Incorporación de ICOVAL en el IVSC	■																			JD y Ing. Óscar Bonilla							
Participación ICOVAL en el XXXIII Congreso Panamericano de Valuación 2017, Punta del Este Uruguay																											