



Valuador Profesional

AÑO 4, 2do TRIMESTRE 2007

12



- + Valuadores On-line al Open Source
- + La agenda pendiente en la Valuación Profesional segunda parte
- + XLIII Convención Nacional de Valuación
 - + Delitos Informáticos
- + Por qué formar parte de FECISVAL
 - + Unidad de Valuación

www.fecisvalmexico.org



VALUACIÓN PROFESIONAL
MEXICANA S.A. DE C.V.

Unidad de Valuación
con registro de la Sociedad Hipotecaria Federal

La Empresa

que cuenta con

La mayor cobertura...

más de 60 oficinas a nivel nacional

y que proporciona

El mejor servicio...

más de 350 valuadores con especialidad

Próximamente estará certificada...

ISO 9001:2000

Contacto

Angelina 14, Col. San Ángel, Del. Álvaro Obregón, CP 01000, México D.F.
(55) 5662 2070 • 01800 507 2808 • www.vpm.com.mx

Valuador Profesional

DIRECTIVA FECISVAL

PRESIDENTE

Esp. en Val. Ing. Manuel Bazua Ledón

VICEPRESIDENTE

Esp. en Val. Ing. César Servando Cantú
Martínez

SEGUNDO VICEPRESIDENTE

Mtr. en Val. Ing. Oscar Martínez Jamed

SECRETARIO

Esp. en Val. Ing. Marco Antonio
Hernández Ramírez

TESORERO

Mtr. en Val. Arq. Cecilia Yolanda Vega
Ponce

SECRETARIO DE ACCIÓN GREMIAL

Esp. en Val. Arq. Francisco Javier
Mijares O.

SECRETARIO DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

Esp. en Val. Ing. Francisco Bolado
Laurents

COMISARIO

Esp. en Val. Ing. Marco A. Cano Gómez

GERENTE

Esp. en Val. Arq. Gustavo De la Cerda
Lemus



CONTENIDO12



Valuadores On-line al Open Source	3
La agenda pendiente en la Valuación Profesional	6
segunda parte	
XLIII Convención Nacional de Valuación	10
Delitos Informáticos	12
Por qué formar parte de FECISVAL	14
Unidad de Valuación	15
Directorios FECISVAL	20

DIRECTORIO

Presidente
Esp. en Val. Ing. Manuel Bazua Ledón

Secretario de Relaciones y Difusión
Esp. en Val. Ing. Francisco Bolado
Laurents

Colaboradores en esta edición
Enrique Cervera Muñoz
Oscar Pérez Veyna
Oscar Javier Rodríguez Aguirre
Jorge Enrique Muñoz Martínez
Julio E. Torres Coto M.
Instituto Mexicano de Valuación de
Jalisco, A.C.

Dirección Editorial
Luz Capistrán Bolio

Arte y Diseño
José Luis Betancourt

Fotografías de Portada y págs. 1 y 2
Zona Hotelera, Cancún, Q. Roo, México

Insurgentes Sur No. 1480, 2do. Piso,
Col. Barrio Actipan, CP 03230, México,
Distrito Federal

Tel. 01 (55) 5534-6467
Tel. 01 (55) 5534-6273

La revista VALUADOR PROFESIONAL órgano informativo de la FECISVAL, es una publicación trimestral con un tiraje de 2,000 ejemplares de distribución gratuita. El contenido de los artículos es responsabilidad exclusiva de los autores y no refleja necesariamente la opinión de la FECISVAL. Certificado de licitud de contenido, Certificado de licitud de título y reserva al título en Derechos de Autor en trámite. Se permite la reproducción total y/o parcial de los artículos contenidos en esta publicación, previa autorización escrita del autor. Editor responsable Arq. Esp. en V. Francisco J. Mijares Ortiz. Impreso en Cancún, Q. Roo., México.



Valuadores On-line al Open Source

Los valuadores colegiados independientes, profesionistas que generan la información procesándola a través de sus avalúos y dictámenes, no cuentan hoy por hoy, con una base de datos nacional de sus trabajos ya que esos resultados están bajo el control del Sistema Financiero Mexicano (bancos, sofoles, etc.), Organismos de Vivienda para el caso de inmuebles de casa habitación y por último las famosas Unidades de Valuación, para usos de sus propios beneficios a costa del atropello de los derechos de los valuadores.



Amigos y compañeros valuadores, viendo que no contamos con esa Base de Datos Nacional, he decidido contribuir con un granito de arena a nuestro gremio a desarrollar un proyecto que nos permita conocer la citada información.

El programa va a consistir en varias fases y etapas, cuyo éxito del mismo se dará con la participación VOLUNTARIA DE TODOS LOS VALUADORES y que por lo tanto, harán de sus alcances un valor realmente apreciable por cada uno de nosotros

La primera fase de esta primera etapa, será el acopio de la información, es decir se capturará la información esencia del avalúo todo ello desde sus oficinas y que para esta etapa nos vamos a dedicar a INMUEBLES, cuyos alcances serán: vivienda, oficinas, hoteles, bodegas, predios urbanos, predios rústicos como tal, etc.

Con esa información ya todos podremos consultar lo esencial de los trabajos realizados por nosotros mismos en todo el País; pero aun cuando ya empecemos a contar con los primeros datos, no nos imaginamos todavía como están distribuidos esos inmuebles porque ese proyecto estará en la segunda fase. ¿Cómo la ven?

La segunda fase de esta primera etapa, se dará por orden de acuerdo a las localidades donde se hayan reflejado los mayores acopios de información, para que con apoyo del Sistema de Información Geográfica (SIG), los valuadores podamos visualizar desde nuestras oficinas los puntos donde se localizan las propiedades estudiadas de cada uno de nosotros.

Me dirán algunos compañeros en donde sus localidades o Municipios sean muy pequeños ¿podré visualizar mi información? La respuesta es Si; lo que pasa es que primero daremos de alta las localidades que tengan 1,000 referencias por ejemplo, después las de 350 y por ultimo las de 50 por mencionar unas cifras.

La tercera fase es la población total o la colonia, si ustedes lo desean, se podrá visualizar los servicios básicos de la ciudad como son Agua potable, Energía eléctrica, Drenaje y Pavimento.

Estos estudios los podremos desplegar en capas si así lo deseamos.

La cuarta fase dependerá de un aspecto económico importante si deseamos ver nuestra ciudad o nuestra colonia agrícola con una imagen de ortofoto a una fecha vigente de proyecto; ejemplo "última actualización a enero del año en curso" o que entre todos establezcamos las fechas "enero y julio de cada año" por decir algo.

En esta cuarta fase podremos ver desde una escala 1:20,000 hasta 1:5,000 existiendo la posibilidad de llegar a una escala de 1:500 para desarrollos Inmobiliarios que esa es otra etapa.

¿Cuales van a ser las ventajas de llevar a cabo las cuatro fases? En que tendremos información en una Base de Datos Nacional a manera de reportes (fase 1) hasta una Base de Datos Nacional Geográfica Georeferenciada con la fase 3 o fase 4 sino queremos ver dibujos solamente.

¿Por qué el título del artículo de on-line? Porqué en este proyecto los valuadores profesionales colegiados que se adhieran a este programa de alguna manera estaremos en línea, es decir con una comunicación directa; primero con los correos y posteriormente si hay participación Nacional lo podremos realizar a través de un canal privado con extensiones propias como si fuera todo una sola oficina eso nos permitirá ahorrar costos de larga distancia entre nosotros.

Lo antes citado no es ilusión, ya que actualmente les damos ese servicio de Telefonía Voz IP a los clientes que tienen cierta magnitud de trabajo con nosotros y mientras dure el contrato.

¿Por qué el título open source? Porqué es un proyecto basado en un sistema abierto en la que se beneficia el valuator al adherirse a nuestro proyecto en forma gratuita.

Este proyecto tiene la finalidad de conocer la aplicación de más tecnología, seguir invitando a colegas que participen al mismo, dar a conocer nuevos enlaces (links) y lo más importante, ser un foro de opinión sustentable con cartografía realizado por valuadores profesionales colegiados y avalados por colegas que cuenten con la especialidad de Sistema de Información Geográfica (SIG) o por sus siglas en inglés GIS que significa Geographic Information Systems.

Es importante mencionarles que quienes empezaron a conocer este proyecto, me preguntaron del ¿Por qué no se cobra?, otros el ¿Por qué no se restringe su acceso? Otros ¿Qué pasa si no te dan datos confiables? y la respuesta por el momento es la siguiente:

Primero: si expresamos costos, la gente no participa, máxime que no hay un beneficio inmediato y recuerden que este programa no es un milagro ni una panacea, es un proyecto de todos y para todos, por eso es gratuito.

Segundo: Restringir el acceso de los valuadores profesionales, es limitar nuestra información de Base de Datos Nacional en primer orden; en segundo orden, es compararnos con las Instituciones o Entidades en su pensar mediocre y mezquino que además de acaparar, monopolizar la información, sacan provecho propio de los trabajos del valuator al que denominan independiente para darle confort, pero que en el fondo es un empleado sin prestación y que tiene que pagar su franquicia para laborar bajo la tutela y revisión de otro y

Tercero: Efectivamente puede que den de alta, datos no confiables realizados por valuadores manipulados por esas instituciones... Pero siempre hemos apostado al valuator profesional colegiado, honesto y ético que en su momento reportará de esa información que no es confiable o como el sistema estará sustentado en open source podrán bajo ciertos mecanismos, corregir la información errónea.

Lo que si es un hecho, es cuando esa información se exporte a la cartografía, sino cuadra, en automático se eliminará del sistema aun cuando haya habido buena intención.

El proyecto del que les estoy platicando saldrá a la luz en su primera etapa de su fase 1, que es el acopio de información,





será el día 1 de mayo de 2007 en el portal www.vyatec.com que les remitirá al link del Sistema de Información Geográfica de Avalúos Nacionales Inmobiliarios (SIGANI), para abreviar el nombre y en ese link, se darán a conocer la forma de trabajar como grupo colegiado, se proporcionarán noticias que servirán para mejorar el sistema y todo aquello que sea de interés para el valuator profesional.

También estará disponible en vía de mientras el directorio de valuadores participantes que deseen mejorar ese proyecto.

Es importante que todo comentario que aporte ideas al proyecto SIGANI, se dirijan con su servidor al correo ecervera@vyatec.com.mx

En otro orden de ideas, les informamos que como este inicio, es un esfuerzo de recursos de todo tipo para adelantar la fecha al 1 de mayo, en caso de que no estuviera listo el link para ese día, entonces nos vamos al 1 de junio de este mismo año, que es su fecha programada.

Conclusiones:

Primero: En la revista 9 de FECISVAL tienen ya un avance en que consiste el SIGANI.

Segundo: El SIGANI será gratuito para todos los valuadores profesionales colegiados independientes, pero tendrá la plataforma para trabajos especiales que con un costo podremos tener cartografía ú ortofoto del año en curso al igual que las capas temáticas.

Tercero: Uno de sus objetivos del SIGANI será visualizar los inmuebles en imágenes como el google earth.

Cuarto: En la medida de la participación de todos los valuadores y que se verán en los avances de las fases, se les dará un curso sobre el programa que sea compatible con el SIGANI,

tentativamente para la Convención Nacional de FECISVAL en el 2008 o antes si generamos SINERGIA para obtener mas y mejores resultados en los manejos de la información.

Quinto: El SIGANI servirá de plataforma para otros trabajos que le solicitan al Valuator y que ustedes ya saben cuales son; por lo tanto sale sobrando tratar de ellos.

Sexto: El SIGANI consolidará al valuator profesional colegiado independiente al tener sustento sus trabajos; porqué primero: lo veremos en una cartografía, (eso lo hará transparente); segundo: porqué son el resultado de los trabajos de VERDADEROS PROFESIONALES y no en lo que expresan los "coyotes" como es la tesis del Sistema Financiero Mexicano principalmente y tercero: será realmente el espacio del Valuator que le permitirá crecer, aportar ideas, que nadie lo sangrará con franquicias exponenciales y otros atropellos que padecemos la mayoría de los valuadores.

Séptimo: El SIGANI será tan ambicioso como los valuadores participemos y que por lo tanto un proyecto de largo plazo lo podamos ejercer en corto plazo con información de todo tipo de inmuebles y

Octavo: El sistema Financiero Mexicano, los Organismos de Vivienda y las Unidades de Valuación al servicio incondicional de esas Entidades, tendrán que actualizar su tecnología y modificar su objeto social, si desean valorar ú opinar, para estar verdaderamente en el marco competitivo y altura del valuator profesional colegiado independiente o dedicarse de plano a su objeto social para que los Valuadores Certificados por sus Colegios, como lo establece la Ley, les emitan los avalúos y dictámenes aplicables a sus casos. VP



La agenda pendiente en la Valuación Profesional (segunda parte)

O **bjetivo:** Proponer acciones a seguir en la discusión sobre la pertinencia de los procedimientos que sigue el valuador profesional y en particular sobre el uso de herramientas tecnológicas que le permiten, dar respuesta de manera expedita a la estimación de valor solicitada, por un lado y por otro, dar los primeros pasos para contribuir a dejar atrás la discusión que más que virtuosa, parece un círculo vicioso: el de los aranceles y el bajo nivel de elementos tecnológicos, a fin de contribuir a explicitar y transparentar los procesos que se suscitan en la elaboración de un avalúo.



Tecnología: Por la competencia entre instituciones que otorgan financiamiento y sus necesidades de valuación, particularmente en un mundo donde el mercado libre está presente, se estimula el crecimiento de la tecnología en apoyo a la valuación. El tiempo de respuesta suele ser un punto de quiebre entre una y otra opciones. Los elementos objetivos en la producción de avalúos, colecta, organización, edición, presentación de datos están evolucionando y los valuadores deberán reconocer que el cambio está a la vuelta de la esquina, que no tarda y que los procesos automatizados formarán parte del léxico en breve.

En el pasado, el conocimiento del mercado era la forma de establecer las ventajas competitivas entre valuadores, el feeling. Hoy, la disponibilidad y análisis de datos de mercado entre otros, harán la diferencia; lo anterior asociado al hecho de no disponer de suficiente cantidad de comparables hace complicado el proceso de valuación masiva cuando se trata de valor propiedades comerciales y no tanto en propiedades residenciales.

Todos estos elementos son lo que Gilbertson (2002), denomina "un balance entre lo objetivo y lo subjetivo" en el

proceso de valuación que actúa como mecanismo de seguridad en valuación. Desordenar este balance, abre las posibilidades de riesgos, sanciones, suspensiones, especialmente cuando nuevos métodos, de los que denominamos automatizados no se acompañan de los mismos estándares de transparencia que han gobernado el menos en documentos y principios, la práctica de la valuación.

La presión sobre este balance es el mayor reto que enfrenta el valuador. En sociedades con mayor conocimiento de causa, se encuentra que el tránsito hacia sistemas de valuación automatizados es producto de la fuerte competencia sobre todo en valuación de inmuebles residenciales, por las facilidades y los tiempos de respuesta que puede ofrecer un sistema automático. Es decir se está ponderando fuertemente los ahorros en tiempo y costo que se incrementan conforme se cuenta con sistemas automatizados (Stimson, 2003).

La forma más avanzada de la tecnología aplicada a la valuación, son los modelos de valuación automatizada (AVM's). que han sido desarrollados para responder de manera rápida, con eficiencia en base a costos y estimación de riesgo en toma de decisiones sobre valuación. En estos, un valuador, introduce las características del inmueble a valorar (sup. Terr, sup. Const, edad, etc.) y el modelo arroja una estimación basada en los datos existentes en el sistema y disponibles para el modelo. Pero el hecho de que el valuador tenga solo la función de introducir datos, parece ser una espada de doble filo. Si bien se elimina o minimiza el sesgo y el error humano, lo cierto es que dejan de lado la habilidad, el juicio y la experiencia del valuador.

Actualmente (Standard & Poors, 2004), estiman que los AVM's se están usando en lo que denominan mercado de bajo riesgo, en una proporción del 10% del mercado.

En Columbia Británica, Canadá, algunas firmas ofrecen avalúos electrónicos por algo así como \$29.95 dólares y están listos en 10 segundos. Esto no ha sido público totalmente, más bien se ha mantenido con precaución pues las consecuencias de exponer la valuación a una simple valoración son graves. El Reino Unido también ha tomado experiencia en el uso de los AVM's. Los dos principales proveedores del servicio de avalúos usan modelos hedónicos, basados en grandes bases de datos de avalúos de propiedades y ventas (Standard & Poors, 2004).

Los AVM, tienen aún una corriente crítica aún en EE.UU., donde las bases de datos son abundantes, sin embargo no hay pasos hacia atrás, la evolución es hacia el uso de la tecnología, reconociendo que ésta no podrá sustituir la experiencia, las habilidades, la competencia y el conocimiento del mercado del valuator profesional.

El disponer de software especializado como el que permite construir un AVM, no garantiza la certidumbre en la estimación; de la misma forma que un valuator, el AVM puede fallar si los datos con que se alimenta son inconsistentes. Un ambas circunstancias, esos errores se evitan si los resultados son analizados por valuadores debidamente capacitados como parte esencial en el ejercicio de la administración del riesgo.

El debate sobre las tecnologías en el avalúo: Desde hace una década y media, Downs (1991), ya publicaba en su artículo "Appraisal Practices Need Revision" justo lo que sugiere el título del mismo, una revisión a las prácticas en la valuación. Sin embargo la actualidad del debate gira en torno a los Modelos de Valuación Automatizada (AVM's). De ellos se dice que son rápidos de elaborar, son más convenientes pues el formato electrónico facilita su envío, y cuestan una fracción de lo que cuesta un avalúo convencional. Los conocedores del mercado hipotecario pronostican que los AVM's serán pronto,

una parte integral del negocio de los avalúos, pero hay obstáculos por derribar. El primer obstáculo que las hipotecarias habrán de enfrentar para el despliegue de los AVM's, son precisamente los valuadores tradicionales, su resistencia al cambio, su perfil conservador en herramientas computacionales. Algunos los pueden percibir como una amenaza a su status e ingreso, sin contar con fundamentos para esta sospecha.

Mientras que en EU, la aceptación de los AVM's avanza a nivel nacional, los fondos de los inversionistas y las leyes federales permiten el uso de los AVM's en tanto que los valuadores profesionales, están promoviendo en sus congresos locales que los AVM's no se apliquen. Algunas hipotecarias permanecen escépticas a la discusión sobre el costo de los AVM's y no entran en conflicto con los valuadores profesionales pues cualquiera que sea el procedimiento seguido para la estimación del valor, el costo se le carga al solicitante del préstamo.

Sin embargo esta postura no puede ser soportada sin límite. Las instituciones financieras evolucionan y no solo piensan en los costos de los avalúos sino también en los tiempos de respuesta y si a ello se agrega la mejora en la precisión de la estimación, es claro que la tendencia será hacia los AVM's.

El sesgo motivado por el factor humano en la construcción de los AVM's es prácticamente eliminado. Sin embargo como en la construcción del AVM siempre está el humano, habrá siempre sesgo potencial o fraude, aunque a cambio, hay una minimización del sesgo y la subjetividad. Desde esta perspectiva probablemente nunca debemos desplazar con AVM's totalmente la práctica tradicional de la valuación. Después de lo anterior, debemos tomar muy en cuenta que los AVM's fueron creados para ahorrar tiempo, para tomar decisiones razonables sobre el valor de las

propiedades. Esta tecnología está madurando y solo espera pacientemente la maduración de los usuarios, el refinamiento de las escalas de medición, el conocimiento profundo del software, el abaratamiento del mismo y la aceptación de la industria de los avalúos.

Los complementos

1. Para que el valuator lleve a cabo su actividad, lo común es asistir a la revisión física del inmueble, en su caso, del equipo y maquinaria, la granja, la empresa y tomar nota, fotografías y alguna grabación o filmación del (la) mismo(a). Hoy los valuadores asisten equipados con dispositivos digitales (cámara, celular, filmadora, grabadora, scanner, etc.). La información así captada, es depositada luego en la computadora para el trabajo en gabinete. Una práctica común está siendo el uso de Asistentes Personales (PDA) que reúnen varios dispositivos en uno solo, lo cual los ha hecho bastante accesibles y con grandes posibilidades y prestaciones para el usuario. La integración más reciente tiene que ver con el GPS (Global Positioning System), sistema que permite determinar en todo el mundo, la posición de un objeto, una persona, un vehículo o una nave con precisión hasta de centímetros, usando el GPS diferencial (sistema que proporciona a los receptores de GPS, correcciones a los datos recibidos de los satélites GPS. Estas correcciones una vez aplicadas, proporcionan una mayor precisión en la posición calculada), aunque lo usual sean aproximaciones con algunos metros.

2. Una aplicación reciente (Bagdonavicius y Ramanauskas, 2003) con este tipo de tecnologías ha sido la ocurrida en Lituania, donde han logrado desarrollar métodos de valuación masiva, apoyados en un conocimiento del mercado, catastro y sistemas de información en uno solo. La experiencia los ha llevado a considerar las bondades del sistema con relativa confianza, pues en ocasiones el sistema arroja información considerada

discordante con lo que se observa en el mercado. Sin duda, han experimentado y continúan aprendiendo que los métodos de valuación masiva, no resuelven de una vez y para siempre, por el contrario es necesario continuar mejorándolos constantemente pues de no se así se corren riesgos de subvaluar propiedades hasta abrir la puerta para actos ilícitos. Pero más allá de lo común de la propuesta, está el hecho de que el rediseño del sistema ha contado con la opinión de la sociedad civil, expertos valuadores, instituciones de crédito, gobernantes, académicos e investigadores. El marco legal se actualiza con premura para garantizar que el sistema responda en tiempo y forma, es decir se ha dado apertura para que el sistema resuelva sobre las necesidades de todos los componentes de la sociedad Lituana.

3. En el área metropolitana de Taipei (Lin, V. y Huang, Ch, 2005), han desarrollado aplicaciones sobre modelación paramétrica y semiparamétrica para determinar las características de los inmuebles y como cada una de ellas impactan o determinan el valor de los mismos. Los resultados se mezclan con un SIG para estimar efectos espaciales. Han encontrado que la estimación semiparamétrica con y sin información georeferenciada, arroja resultados más consistentes que la estimación paramétrica.

4. El análisis de decisiones multicriterio (Multicriterion Decision Analysis, MCDA) se basa en instrumentos computacionales usados para dar soporte a la evaluación subjetiva de un número finito de opciones bajo un número finito de criterios de actuación, por una persona o por un grupo de personas que toma las decisiones.

5. Las decisiones precisan elecciones entre un número de opciones. Las escalas de medición pueden usarse para ordenar por rango las opciones disponibles bajo los criterios diversos de actuación. Las

personas que toman las decisiones deben elegir el peso del juicio relativo de cada miembro en el grupo. Al respecto son insuperables las experiencias que en la valuación de agropecuarios ha aportado el Profesor Jerónimo Aznar de la Universidad Politécnica de Valencia, España.

6. Las experiencias como la anterior han permitido concluir sobre el Análisis de Decisiones Multicriterio lo siguiente: Las técnicas MCDA han recibido muy poca atención por investigadores y los valuadores profesionales. En una perspectiva constructiva, MCDA, puede usarse para clarificar la toma de decisiones. Recientemente se ha abierto un sendero de investigación importante sobre las aplicaciones de Valuación Contingente en arte (Noonan, 2004).

7. Las aplicaciones de las redes neuronales para la estimación de valores en viviendas en Taipei (Peddy, Pi-ying, L., 2005), si bien son reportadas aún a nivel exploratorio, esto indica que el oriente no solo ha revolucionado las metodologías sino que integra elementos de sistemas expertos. Los resultados arrojan aún inconsistencias y sin embargo se observa como una herramienta para fines de valuación masiva que pronto será de aplicación generalizada en Taiwán.

8. Un problema recurrente en valuación es el tamaño de muestra pequeño cuando se pretende utilizar un conjunto de comparables. Probablemente en breve encontremos una derivación relacionada con la contribución de Berg (2006), quien propone la estimación del tamaño de muestra desde el enfoque bayesiano para la práctica de la auditoría en la valuación.

Thériault M. et al (2003) en Quebec, Canadá, desarrollaron una aplicación basada en lógica difusa y Sistemas de Información Geográfica a fin de modelar el impacto de la accesibilidad a los servicios públicos sobre el valor de los inmuebles. Generan dos índices para



estimar el peso de la variable mencionada. Uno de los índices propuestos se basa en la técnica multi variada de Análisis de Factores, el otro índice se basa en lógica difusa. Llegan a la conclusión de que las personas realmente tienen percepciones muy distintas y que la elección de la zona donde deciden adquirir, más bien tiene que ver con sus necesidades y preferencias. No encuentran diferencias estadísticamente significativas entre un enfoque y otro.

Hasta aquí, solo por razones de espacio, se ha hecho una breve revisión de algunas de las contribuciones relacionadas con el uso de algunas de las tecnologías basadas en computadoras personales para fines de valuación. Existen un sinnúmero de contribuciones como las relacionadas con la valuación y la tributación, la valuación y la investigación, los sectores productivos, la globalización, etc.

Conclusiones: El proceso de valuación tradicional fue adecuado y su empleo significativo durante los tiempos en que las bases de datos no existían y los datos eran difíciles de conseguir. Sin embargo, el procesamiento electrónico de datos apoyado por la evolución de los métodos estadísticos, la tecnología del software y la teoría económica están marcando poco a poco el nuevo derrotero de la actividad valuatoria en un mundo en buena proporción envuelto en proceso de globalización o al menos de la demarcación de mercados regionales. En consecuencia, se establecen las siguientes conclusiones después de la exposición anterior.



La práctica profesional y tradicional de la valuación, use tres o más comparables, debe mostrarse con transparencia. Los métodos estadísticos y el software permiten y facilitan el uso de toda la información, no solo la parte que "conviene". Haciendo uso de las herramientas, sin duda el trabajo ético del valuador ganará credibilidad, fiabilidad y precisión en las estimaciones que hayan de hacer.

El progreso del software (gráficos interactivos tridimensionales, códigos de colores, sistemas de información geográfica, métodos para presentaciones electrónicas entre otros), habrán de ser más frecuentes. Los valuadores deben proveerse de estos adelantos. Sin embargo, nada de ello habrá de abonar para la evolución de la actividad hacia un status acorde con las demandas de la sociedad mexicana, si las instituciones que regulan, demandan y administran la actividad valuatoria, no abren las posibilidades para que los valuadores, la academia, las organizaciones, propongan nuevos procedimientos previamente probados en su consistencia para avanzar de manera paralela al desarrollo de los valuadores que han tomado por iniciativa propia su actualización y capacitación, en ausencia de una estrategia debidamente coordinada entre instituciones de educación superior, gremios de profesionales e instituciones y gobierno en sus tres niveles que sin duda ofrecerá oportunidades para propuestas en el sentido de dar transparencia y facilitar el acceso a la información.

El hecho de mantener el formato del avalúo en Excel, ha facilitado las acciones de copiar y pegar la información de uno a otro avalúo. Esto se ha entendido como "eficiencia" en el sentido de abatir los tiempos, pero poco se considera la consistencia de la información, lo cual ha derivado en situaciones que han truncado el desempeño del valuador. Esta sobre simplificación de la actividad valuatoria en opinión del responsable de esta publicación, al percibirla valuadores que recién se integran a la actividad y aún por aquellos que la han practicado por años, la hace ver como un proceso meramente mecánico al que solo hay que tomarle práctica, acompañarla del "conocimiento del mercado" y unos cuantos cálculos permiten concluir con un avalúo aceptable.

Son estas prácticas las que deberán quedar atrás y avanzar con el uso de las herramientas tecnológicas hacia la práctica éticamente solvente de la valuación en México. El valuador deberá en adelante recibir capacitación permanente sobre todo con una visión inter y transdisciplinaria, deberá aprender a trabajar en colectivo, en equipo, interactuar con profesionales antes no concebidos en la valuación como psicólogos, antropólogos, sociólogos que contribuyan a incorporar métodos y técnicas para hacer objetivos elementos intangibles del bien en cuestión y estar en posibilidad de robustecer las bases de datos mas allá de los elementos tradicionales y tangibles que se han tornado redundantes.

La labor continúa y las Instituciones de Educación Superior debemos reconocer la problemática que enfrenta la actividad en sus diferentes dimensiones. La pertinencia de los programas académicos debe ser revisada a la luz de algunas de las ideas que han sido expuestas y otras que han quedado en el tintero. Los docentes e instructores de cursos y seminarios de actualización, debemos antes capacitarnos en las teorías emergentes,

métodos y procedimientos más modernos, sin la pretensión de verlo como una moda sino bajo la óptica de nuestra sociedad mexicana, crítica, enterada, exigente y deseosa de contar con instituciones y personas técnica y éticamente solventes.

Las instituciones financieras, públicas y privadas a su vez, es necesario que tomen en consideración que el esfuerzo desarrollado por formar sus recursos humanos, debe no solo responder a sus necesidades en términos de revisión de avalúos sino también en el sentido de integrar nuevos conceptos y conocimientos que les han sido entregados. Es común en generaciones de valuadores que recién abrazan esta noble actividad, escuchar un dejo de incertidumbre cuando se empiezan a relacionar con las prácticas "comunes" y como éstas les dejan vacíos que solo el tiempo alcanzará a borrar una vez que han entendido que la experiencia determina mucho de lo que es hoy la valuación en México.

La nueva generación de valuadores que este país requiere habrá de contar con un acervo cultural, habilidades y destrezas acompañadas de elementos tecnológicos, un gran compromiso con la sociedad y sobre todo una apertura constante a las nuevas ideas que den luz sobre los aspectos determinantes del servicio y que aún hoy con los recursos disponibles, ofrece vacíos.

Cuando estos elementos se conjuguen y den cuenta ante la sociedad de una actividad transparente, con procedimientos tangibles y estimaciones de valor congruentes, la valuación estará a la altura de las circunstancias. Un balance personal, gremial, institucional, parece necesario para lograr ser pertinentes. VP

XLIII Convención Nacional de Valuación

La Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuadores de la República Mexicana, A.C. (FECISVAL) y el Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, A.C. Invitan a todos los profesionales de la valuación, profesionales inmobiliarios, contadores y corredores públicos a participar en la XLIII Convención Nacional de Valuación a celebrarse los días 24, 25, 26 y 27 de Octubre del 2007 en Puerto Vallarta, Jalisco.



Puerto Vallarta, antiguo Puerto Las Peñas, se halla en las márgenes del río Cuale, en las costas del Pacífico Mexicano, en el estado de Jalisco, en donde en perfecta armonía se reúnen sol, mar, playa, acantilados y selva. Las montañas tropicalmente arboladas y las cuevas volcánicas ricas en minerales, parecen elevarse literalmente del mar y 100 millas del dorado pacífico son bordeadas por las montañas que abrazan la hermosa Bahía de Banderas.

Su clima es considerado uno de los mejores del mundo ya que es tropical húmedo y su temperatura promedio en todo el año es de 25.6 grados centígrados y una precipitación media de 1417.5 milímetros.

Puerto Vallarta, es el segundo Resort más visitado en México, atrayendo a 2.5 millones de turistas por año, ha servido por mucho tiempo como un refugio placentero para las personas que buscan más que solo una playa bonita.

El pueblo se fundó el 12 de diciembre de 1851, por Don Guadalupe Sánchez Torres, quien lo llamó Las Peñas de Santa María de Guadalupe. El nombre eventualmente se redujo a Puerto Las Peñas. La creación del Puerto se debió a que se necesitaba transportar la plata proveniente de las minas cercanas (San Sebastián del Oeste, Mascota).

En 1918, el pueblo fue declarado municipio, y se le cambió el nombre para conmemorar a un exgobernador del estado, Ignacio L. Vallarta. En 1963, se volvió mundialmente famoso debido a que el director John Huston decidió hacer una versión en película de la obra de teatro La Noche de la Iguana, de Tennessee Williams. Después de Noche de la Iguana, Puerto Vallarta ha continuado siendo lugar de filmación. En las zonas selváticas circundantes se filmó la película Predator, protagonizada por Arnold Schwarzenegger así como la serie televisiva Acapulco Heat. Gracias a su infraestructura hotelera, el puerto también ha sido sede de todo tipo de eventos y de conferencias nacionales e internacionales. Es por ello que el Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, A.C. ha elegido este paradisíaco lugar para celebrar del 24 al 27 de octubre del 2007 la XLIII Convención Nacional de Valuación en el Hotel Sheraton Bugambillas, a la cual estamos convocando a los profesionales de la valuación, directivos de SOFOLES, funcionarios públicos, profesionales inmobiliarios, corredores públicos, licenciados en contaduría y al público en general relacionado con la actividad valuatoria. VP



24•25•26•27•OCTUBRE•2007

XLIII CONVENCIÓN NACIONAL DE VALUACIÓN

24 al 27 de octubre 2007
Puerto Vallarta, Jalisco

INSCRIPCIONES

Convencionista: \$4,000.00 mas 15% I.V.A.
Acompañante: \$2,000.00 mas 15% I.V.A.

CURSOS

Jueves 25 de octubre del 2007
Costo por curso: \$1,500.000 mas 15% I.V.A.
Horario de 9:00 a 14: 00 hrs. y de 15:00 a 19:00 hrs.

INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DE JALISCO, A.C.

Av. Juan Palomar y Arias No. 84, Col. Jardines de Vallarta,
Zapopan, Jalisco, C.P. 45020
Tel: 01 (33) 3629-7747, Fax; 01 (33) 3629-6220
imvjac@prodigy.net.mx

HOTEL SEDE

Sheraton Bugambillas - Puerto Vallarta
Blvd. Francisco Medina Ascencio No. 999, Zona Hotelera Norte

CATEGORIA	PLAN DESAYUNO BUFFET INCLUIDO		
	Sencillo	Doble	Triple
Resort	\$1,190.00	\$1,320.00	\$1,875.00
Tower	\$1,670.00	\$1,800.00	N/A
Junior Suite Tower	\$2,030.00	\$2,160.00	N/A
Master Suite Tower	\$3,015.00	\$3,145.00	N/A

Tarifas por habitación por noche, mas 15% I.V.A. y 2% de impuesto de hospedaje

RESERVACIONES

01 (322) 226-0404 Ext. 6638, 6639, 6633
01 (800) 326-4600
Fax 01 (322) 222-4345
reserva@sheratonvallarta.com.mx

Imv@infosel.net.mx
valtecpro@megared.net.mx
(33) 3629-7747, 3629-6220 Fax
(33) 3615-5064, 3615-4631 Fax



Delitos Informáticos

A nadie escapa la enorme influencia que ha alcanzado la informática en la vida diaria de las personas y organizaciones, y la importancia que tiene su progreso para el desarrollo de un país. Las transacciones comerciales, la comunicación, los procesos industriales, las investigaciones, la seguridad, la sanidad, etc. son todos aspectos que dependen cada día más de un adecuado desarrollo de la tecnología informática.



Junto al avance de la tecnología informática y su influencia en casi todas las áreas de la vida social, ha surgido una serie de comportamientos ilícitos denominados, de manera genérica, «delitos informáticos».

Para lograr una investigación completa de la temática se establece la conceptualización respectiva del tema, generalidades asociadas al fenómeno, estadísticas mundiales sobre delitos informáticos, el efecto de éstos en diferentes áreas, como poder minimizar la amenaza de los delitos a través de la seguridad, aspectos de legislación informática, y por último se busca unificar la investigación realizada para poder establecer el papel de la auditoría informática frente a los delitos informáticos.

De esta manera, el autor mexicano Julio Téllez Valdez señala que los delitos informáticos son "actitudes ilícitas en que se tienen a las computadoras como instrumento o fin (concepto atípico) o las conductas típicas, antijurídicas y culpables en que se tienen a las computadoras como instrumento o fin (concepto típico)". Por su parte, el tratadista penal italiano Carlos Sarzana, sostiene que los delitos informáticos son "cualquier comportamiento criminal en que la computadora está involucrada como material, objeto o mero símbolo".

En la actualidad las computadoras se utilizan no solo como herramientas auxiliares de apoyo a diferentes actividades humanas, sino como medio eficaz para obtener y conseguir información, lo que las ubica también como un nuevo medio de comunicación, y condiciona su desarrollo de la informática; tecnología cuya esencia se resume en la creación, procesamiento, almacenamiento y transmisión de datos.

La informática esta hoy presente en casi todos los campos de la vida moderna. Con mayor o menor rapidez todas las ramas del saber humano se rinden ante los progresos tecnológicos, y comienzan a utilizar los sistemas de Información para ejecutar tareas que en otros tiempos realizaban manualmente.

El progreso cada día más importante y sostenido de los sistemas computacionales permite hoy procesar y poner a disposición de la sociedad una cantidad creciente de información de toda naturaleza, al alcance concreto de millones de interesados y de usuarios.

Las más diversas esferas del conocimiento humano, en lo científico, en lo técnico, en lo profesional y en lo personal están siendo incorporadas a sistemas informáticos que, en la práctica cotidiana, de hecho sin limitaciones, entrega con facilidad a quien lo desee un conjunto de datos que hasta hace unos años sólo podían ubicarse luego de largas búsquedas y selecciones en que el hombre jugaba un papel determinante y las máquinas existentes tenían el rango de equipos auxiliares para imprimir los resultados.

En la actualidad, en cambio, ese enorme caudal de conocimiento puede obtenerse, además, en segundos o minutos, transmitirse al receptor mediante sistemas sencillos de operar, confiables y capaces de responder casi toda la gama de interrogantes que se planteen a los archivos informáticos.

Puede sostenerse que hoy las perspectivas de la informática no tienen límites previsibles y que aumentan en forma que aún puede impresionar a muchos actores del proceso.

Este es el panorama de este nuevo fenómeno científico tecnológico en las sociedades modernas. Por ello ha llegado a sostenerse que la Informática es hoy una forma de Poder Social. Las facultades que el fenómeno pone a disposición de Gobiernos y de particulares, con rapidez y ahorro consiguiente de tiempo y energía, configuran un cuadro de realidades de aplicación y de posibilidades de juegos lícito e ilícito, en donde es necesario el derecho para regular los múltiples efectos de una situación, nueva y de tantas potencialidades en el medio social.

Los progresos mundiales de las computadoras, el creciente aumento de las capacidades de almacenamiento y procesamiento, la miniaturización de los chips de las computadoras instalados en productos industriales, la fusión del proceso de la información con las nuevas tecnologías de comunicación, así como la investigación en el campo de la inteligencia artificial, ejemplifican el desarrollo actual definido a menudo como la "era de la información".

Esta marcha de las aplicaciones de la informática no sólo tiene un lado ventajoso sino que plantea también problemas de significativa importancia para el funcionamiento y la seguridad de los sistemas informáticos en los negocios, la administración, la defensa y la sociedad.

Debido a esta vinculación, el aumento del nivel de los delitos relacionados con los sistemas informáticos registrados en la última década en los Estados Unidos, Europa Occidental, Australia y Japón, representa una amenaza para la economía de un país y también para la sociedad en su conjunto.

El espectacular desarrollo de la tecnología informática ha abierto las puertas a nuevas posibilidades de delincuencia antes impensables. La manipulación fraudulenta de los ordenadores con ánimo de lucro, la destrucción de programas o datos y el acceso y la utilización indebida de la información que puede afectar la esfera de la privacidad, son algunos de los procedimientos relacionados con el procesamiento electrónico de datos mediante los cuales es posible obtener grandes beneficios económicos o causar importantes daños materiales o morales. Pero no sólo la cuantía de los perjuicios así ocasionados es a menudo infinitamente superior a la que es usual en la delincuencia tradicional, sino que también son mucho más elevadas las posibilidades de que no lleguen a descubrirse. Se trata de una delincuencia de especialistas capaces muchas veces de borrar toda huella de los hechos.

Características de los delitos

Según el mexicano Julio Téllez Valdez, los delitos informáticos presentan las siguientes características principales:

- A. Son conductas criminales de cuello blanco (white collar crime), en tanto que sólo un determinado número de personas con ciertos conocimientos (en este caso técnicos) puede llegar a cometerlas.
- B. Son acciones ocupacionales, en cuanto a que muchas veces se realizan cuando el sujeto se halla trabajando.
- C. Son acciones de oportunidad, ya que se aprovecha una ocasión creada o altamente intensificada en el mundo de funciones y organizaciones del sistema tecnológico y económico.
- D. Provocan serias pérdidas económicas, ya que casi siempre producen "beneficios" de más de cinco cifras a aquellos que las realizan.

E. Ofrecen posibilidades de tiempo y espacio, ya que en milésimas de segundo y sin una necesaria presencia física pueden llegar a consumarse.

F. Son muchos los casos y pocas las denuncias, y todo ello debido a la misma falta de regulación por parte del Derecho.

G. Son muy sofisticados y relativamente frecuentes en el ámbito militar.

H. Presentan grandes dificultades para su comprobación, esto por su mismo carácter técnico.

I. Tienen a proliferar cada vez más, por lo que requieren una urgente regulación. Por el momento siguen siendo ilícitos impunes de manera manifiesta ante la ley.

La importancia reciente de los sistemas de datos, por su gran incidencia en la marcha de las empresas, tanto públicas como privadas, los ha transformado en un objeto cuyo ataque provoca un perjuicio enorme, que va mucho más allá del valor material de los objetos destruidos. A ello se une que estos ataques son relativamente fáciles de realizar, con resultados altamente satisfactorios y al mismo tiempo procuran a los autores una probabilidad bastante alta de alcanzar los objetivos sin ser descubiertos.

En este sentido, la informática puede ser el objeto del ataque o el medio para cometer otros delitos. La informática reúne unas características que la convierten en un medio idóneo para la comisión de muy distintas modalidades delictivas, en especial de carácter patrimonial (estafas, apropiaciones indebidas, etc.). La idoneidad proviene, básicamente, de la gran cantidad de datos que se acumulan, con la consiguiente facilidad de acceso a ellos y la relativamente fácil manipulación de esos datos. VP



Por qué formar parte de FECISVAL

Con frecuencia se hace el cuestionamiento, por parte de algunos valuadores integrantes de los distintos Colegio o Institutos de, ¿Para qué pagamos cuotas a FECISVAL?

Esto equivale a preguntarnos ¿para qué nos agrupamos en Colegios o Institutos?, ¿qué sentido tiene?, ¿sirve de algo?.

Los humanos en general tenemos la tendencia de querer siempre sacar un beneficio directo por el hecho de formar parte de cualquier agrupación. Así, formamos parte de la familia porque es ahí donde somos protegidos desde que nacemos, formamos parte de la sociedad porque solos no podríamos, ya no digo superarnos, ni siquiera subsistir pues el entorno acabaría con nosotros. Formamos parte en nuestras entidades de agrupaciones de valuadores, porque, ejerciendo ésta profesión, queremos protegernos en nuestra localidad de los usos y costumbres que afectan al ejercicio de nuestra profesión que nos pega en nuestros intereses económicos.

Pero por qué formar parte de una federación nacional de sociedades de valuadores que nos cuesta y que el beneficio esperado no es fácilmente palpable.

El solo hecho de que haya valuadores que se hagan esa pregunta, refleja una falta de comunicación entre los presidentes de los organismos afiliados a la FECISVAL, con los integrantes de dichos organismos, o quizá también de los dirigentes de la federación para con los presidentes de dichos organismos o ambas.

Estar agrupados en una federación como la nuestra, a mi juicio, nos da la oportunidad de estar enterados de lo que pasa en el mundo de la valuación, tanto en nuestro país como en el resto del planeta, nos permite conocer que se está

haciendo fuera de nuestra ciudad que, de una manera u otra, nos puede afectar en nuestro quehacer diario, nos facilita el poder realizar acciones que reivindicuen a nuestra profesión a través de la creación de leyes, nos facilita conocer qué se hace en Yucatán que no se ha hecho en Baja California para beneficio nuestro, nos ayuda a la superación profesional, nos facilita el conocer nuevas técnicas valuatorias.

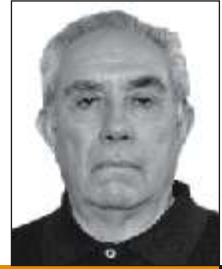
La valuación es hoy una profesión no por obra de la casualidad sino porque en la FECISVAL, hubo quienes se ocuparon de impulsar la idea para beneficio de todos los integrantes de los entonces Institutos Mexicanos de Valuación, la reforma a leyes y las iniciativas que hoy se estudian en el Congreso de la Unión son producto precisamente de la agrupación que hoy formamos. La superación en materia de valuación, se la debemos a muchos de los valuadores que tuvieron la visión y el deseo de compartir con otros sus conocimientos en la materia, desde los cursos que inicialmente se hicieron allá por los años sesentas, hasta los que hoy se imparten en las universidades.

Estar agrupados en una federación nos da la oportunidad de intercambiar experiencias y conocimientos que nos ayuden en nuestro diario devenir. Podemos enterarnos de cómo se hacen los avalúos en otras latitudes y nosotros podemos aportar nuestros conocimientos en la materia. Ser confederados nos ayuda a defendernos de los embates de

cualquiera y nos permite también ser participativos en la defensa de lo que creo es mi legítimo derecho. Lo contrario, criticar a los que hacen (poco o mucho que hagan) y no participar en la acción y/o en la discusión previa al hacer, considero que no es válido. Parafraseando a John F. Kennedy, no nos preguntemos qué hace la FECISVAL por nosotros, sino más bien qué hacemos nosotros por la FECISVAL, porque en la medida en que contribuyamos por la mejoría de la valuación, estaremos viéndonos beneficiados nosotros mismos. Hoy doy mi punto de vista sobre cualquier tema y los demás podrán estar de acuerdo conmigo y si no conocían el enfoque que yo le doy al tema tratado se habrán enriquecido, pero también se da el caso de que yo estoy equivocado y entonces los demás me enriquecerán a mí.

Por otro lado, no debemos de olvidar que la unión hace la fuerza y, si estando unidos nos tratan como nos tratan, no quisiera saber qué pasaría si estuviéramos totalmente desunidos. Hoy, aunque unidos, no lo estamos totalmente pues, desafortunadamente, todavía hay quién "jala la cobija solo para su lado" y sin embargo hemos avanzado. Si la desunión existente, poca o mucha, la desapareciéramos, entonces solo tendríamos éxitos, pero éstos se dan dentro de la unidad y no fuera, como se ha demostrado en la historia de las organizaciones profesionales como la nuestra.

Por todos lo anterior, invito a quienes piensan aún que la federación no les da nada, a que recapaciten y analicen qué es más conveniente, ser un lobo estepario y ejercer la valuación bajo "mi leal saber y entender" dejando pasar la oportunidad de enriquecimiento profesional y gremial o participar activamente con mi conocimiento y pasión por la profesión para la superación no solo personal sino de todos los valuadores que conformamos a la FECISVAL. VP



Unidad de la Valuación

A lo largo de los años que llevo en el ejercicio de esta profesión de la valuación, he podido conocer muchos de sus vericuetos e intrínquilis. No todos, lo sé, porque a diario encuentro uno nuevo o una faceta nueva de otro que creía conocer en todos sus detalles. Algunos otros, soy cierto y así lo espero, me los haréis saber hoy y aquí. Con ello seguramente habremos ganado mucho ustedes y yo.

Una de las cosas que más llama la atención conforme nos interiorizamos en el ejercicio, estudio y, quizá, conocimiento de éste que algunos llaman arte, otros oficio, aún otros ciencia y la gran mayoría de los que estamos aquí nuestra profesión o "modus vivendi", es la facilidad con la cual aceptamos que se departamentalice, esto es, la dividamos en "especialidades" o áreas específicas en atención a lo que se valora o valúa. Así, nada nos extraña hoy encontrar valuadores de bienes raíces y también valuadores de bienes agrarios, rurales o agropecuarios, en tanto aparecen, por otra parte, valuadores de maquinaria y equipo, y también los de empresas, sin olvidar a los de obras de arte, antigüedades, estampillas o sellos postales y monedas, para citar solamente algunos. Esa proclividad contribuye a presentar la equívoca imagen de una multitud de formas de valuar, o de formas de "valuación".

Viendo este panorama desde fuera de la profesión es fácil preguntarse si en efecto existe tal profesión, sobre todo porque suele suceder que quienes valúan un tipo de bienes provienen de un cierto medio profesional y aquellos que se ocupan de otro de una extracción profesional o, para decirlo en "mexicano", de una licenciatura diversa.

Visto así, se antoja pensar que la valuación lejos de ser una profesión es solamente un accidente profesional, una

ocupación menor a la cual se puede dedicar sin riesgo una persona que posea licenciatura en lo que llamamos "profesión afín". A esa conclusión es precisamente a la que tienden a llegar los "legos" en valuación y, duele aceptarlo, también algunos de sus practicantes, tanto nuevos, como avezados, en desdoro de esta añeja y noble ocupación que merece ser mejor comprendida y reconocida.

Después de este largo exordio se preguntarán ustedes, y con razón, ¿a donde voy?, ¿qué es lo que quiero decir?

Bien, a diferencia de ideas tan generalizadas e igualmente arraigadas, mi manera de pensar es totalmente distinta.

Tengo la firme convicción que, de igual forma que la mayoría de las profesiones liberales tradicionales y también en muchas de las modernas, se centran en y ocupan de un área específica de conocimiento, la nuestra también lo hace, por más que, como suele afirmarse, sea "multidisciplinaria". Es decir, si la abogacía, la medicina, la contabilidad, cada una tiene su propio universo, método y campo de acción o incumbencia, la valuación también. Y, si cada una de aquellas profesiones es singular y única, igualmente lo es la nuestra. Finalmente, si el Derecho, las Ciencias Médicas o las Contables lejos de ocuparse de temas dispersos en forma

igualmente dispersa, cada una se centra en un área específica, con conocimientos e instrumental teórico y práctico también específicamente estipulados y aplicables, la valuación, a su vez, se ocupa de una sola cosa: el valor de los bienes. Utiliza un solo conjunto de herramientas teóricas y prácticas y por ello tiende a la unidad y es, en esencia, una sola cosa en el mundo del conocimiento.

Esto es a lo que llamo Unidad y la Unicidad de nuestra profesión.

La primera cuestión que exige respuesta ahora es ¿qué es la valuación? Seguramente ocuparíamos no pocas horas de su valioso tiempo si abriésemos el tema a debate, porque es esta una cuestión sobre la cual no parece haber, hasta hoy, un claro consenso. Por ejemplo, en el Estado de Baja California, contamos con un programa académico que nos otorga el diploma de Especialista en Valuación, que requiere como antecedente que el candidato cuente con una licenciatura. Es entonces un postgrado y quien se dedica a ello es un "especialista". Ello no obstante, el Poder Judicial del Estado, en el "Reglamento de Peritos y Auxiliares de la Administración de Justicia del Estado de Baja California", cuyo artículo 10 establece la clasificación de peritos en "I. Profesión", "II. Ciencia" y III. Técnica. Arte u oficio", incluye en esta última al "valuador", en el dignísimo penúltimo lugar, después de "a) Traductor e interprete de idiomas, b) Traducción e intérprete auditiva oral, c) Trabajo social, d) Tránsito terrestre y, e) Polígrafo. Por otra parte, de conformidad con las previsiones de la ley de profesiones que rige para la Capital de la República, se trata de una especialidad "para cuyo ejercicio se requiere autorización especial de la autoridad". Muchas de las leyes homónimas en los Estados dicen cosa parecida.

Entonces, para la academia y la autoridad en materia de registro profesional se trata de una especialidad que se cursa y

aprueba después de obtenido el título de licenciatura, pero para el Poder Judicial es nada más que una técnica, un arte o un oficio.

Tratemos de dilucidar la cuestión. Tomando el diccionario podemos aceptar, de buen grado, que se trata de un arte, puesto que no hay duda que responde a un "conjunto de preceptos y reglas necesarios para hacer bien una cosa". Es decir tiene algo de arte. En cuanto a oficio, sin duda podríamos aceptar que es para muchos de nosotros "ocupación habitual", pero definitivamente no reconoceríamos que se trata de una "profesión o arte mecánico". Por lo que hace a técnica, me parece que definitivamente sí es tanto el "conjunto de procedimientos y recursos de que se sirve una ciencia o arte", como la "pericia o habilidad para usar esos procedimientos y recursos", todo lo cual es accesorio, pero no sustantivo.

Y ¿qué de la ciencia? Sin duda nos impone la obligación del "conocimiento cierto de las cosas (en nuestro caso, el valor de los bienes) por sus principios y causas". Pero además, hay en ella un "cuerpo de doctrina metódicamente formado y ordenado, que (y de esto a mi no me cabe duda) constituye un ramo particular del saber humano".

Finalmente, profesión. Si es cierto que la valuación es el empleo, facultad u oficio que cada uno de nosotros tiene y ejerce con derecho a retribución, no cabe duda que, en efecto la valuación es una profesión. Puede ser que en algunos países, como sucede en parte del mío, no sea una de aquellas para cuyo ejercicio se requiere título. Lo entiendo como una omisión de la ley, descuido de los legisladores o falta de insistencia de quienes formamos parte de la profesión. Sin embargo, no por ello deja de reunir las cualidades y características necesarias para que se le reconozca como tal.



Tan es así que la legislación de algunos países, Canadá entre ellos, la reconoce entre aquellas que quedan reguladas por ley. Y la lógica en que se apoya tal razonamiento es irrefutable: el Estado debe ocuparse de regular el ejercicio de una profesión cuando éste afecta en alguna forma la seguridad, salud, hacienda, bienes y bienestar de las personas. Claramente el de la valuación encuadra en este marco. Toda valuación tiene como propósito estimar el valor de un bien, decir a quien se interesa en ello cuanto vale. Esto puede ser para comprar o vender, que tiene efecto patrimonial; para pagar impuestos, que también lo tiene, para pedir prestado o para prestar dinero, que sin duda afecta la hacienda y los bienes tanto de quien recibe como de quien da el préstamo, y para fijar la indemnización en caso de expropiación, servidumbre o afectación por causa pública o privada, que implica riesgo a la seguridad de los bienes y también al bienestar de las personas, luego es más que lógico que se trata de una profesión cuyo ejercicio tiene efectos sobre la seguridad, bienes y bienestar de la ciudadanía y también, hay que decirlo, del mismo Estado. Nuestros colegas

brasileños han sostenido desde hace más de veinticinco años, que la valuación es una ciencia. Y lo demuestran de manera contundente. Partiendo de la definición de ciencia como el conjunto de conocimientos ordenados relacionados con determinado objeto, que no difiere mucho de la definición que citamos atrás, Fernando Guilherme Martins y Fábio Guilherme Neuber Martins, dicen que "...se verifica que actualmente la Ingeniería de Valuación por sus diversos elementos ordenados sistemáticamente, constituyendo un todo homogéneo atiende a los requisitos de ciencia, en su sentido amplio. La Ingeniería de Valuaciones tiene:

1. Objeto definido: inmuebles urbanos o rurales, muebles (máquinas, equipamientos y otros), sus frutos y derechos;
2. Terminología propia. Conceptos definidos;
3. Metodología básica y niveles de rigor (precisión) preconizados en normas, y
4. Criterios y directrices para la elaboración de trabajos, preconizados en normas."



De todo lo expuesto creo que se puede concluir, sin riesgo de debate: primero, que como actividad humana, la valuación debe entenderse y clasificarse entre las profesiones, puesto que satisface todos los requisitos para considerarse como tal y, segundo, por los métodos, procedimientos, rigor con que se realiza el trabajo y el hecho de que se funda en principios que llevan a acciones repetibles que producen resultados similares o iguales, permite afirmar que su método es el científico y, por tanto, que se trata de una ciencia.

Dicho esto y aceptando que la de valuator es en efecto una profesión y que su trabajo es de carácter científico, por más que aún conserve algunas facetas que podrían entenderse más bien propias de un arte, pasemos a considerar si se trata de una o varias profesiones y de una o varias ciencias.

Acepto sin discusión las premisas en que fundan los Martins su aseveración en el sentido de que lo que ellos llaman Ingeniería de Valuación y yo sencillamente valuación, es una ciencia. Particularmente comulgo con su

convicción de que constituye un todo homogéneo y si acepto este principio, me obligo a sostener que hay solamente una valuación, por más que haya muchos objetos de la valuación o, dicho en otras palabras, muchos objetos que requieren de valuación, que pueden y suelen valuarse. Puede haber, muchas formas de hacer valuación, como las hay de hacer medicina, lo cual no implica que haya, como ciencia y profesión, muchas "medicinas".

Veamos que nos es común en la ciencia de la valuación. Ya lo dicen nuestros amigos del Brasil: terminología propia, conceptos definidos; metodología básica y niveles de rigor (precisión), y criterios y directrices para la elaboración de trabajos. Prácticamente en cualquier encomienda o trabajo de valuación que consideremos, habremos de encontrar metodología similar, un vocabulario especial y propio, el empleo de conceptos que todos los valuadores entendemos, pero que nos vemos en la obligación de explicar a quienquiera que haya de usar nuestro trabajo y, sin lugar a dudas, podremos identificar los principios normativos que afectan tanto la precisión

como la forma de presentación no solamente del informe, sino de la forma en la que se desarrolló el trabajo que llevó a las conclusiones contenidas en él. Sea que estemos valuando, como la mayoría de quienes profesamos en la valuación, bienes inmuebles urbanos, joyas, como lo hacen sólo unos cuantos o los bienes intangibles de una empresa, como quizá lo hagan aún más pocos, llevaremos nuestro análisis por la vía del análisis del mercado, por la del ingreso que se espera obtener por el uso y disfrute del bien en estudio y por el costo que implica su reposición o reproducción. Salvo casos excepcionales, como los bienes ambientales, estos son los únicos enfoques posibles para llegar a una expresión de valor, sea que el bien tenga o no un mercado.

Y, ¿cómo aplicamos cada uno de esos enfoques? ¿Hay alguna diferencia de fondo, vamos, siquiera de forma, cuando cambia el tipo de bien que se valúa? No.

Quien haya tenido la curiosidad de leer *The Appraisal of Real Estate*, el Manual de Tasaciones, de Guerrero o a Borrero, en lo que hace a bienes inmuebles, habrá visto cómo aplican los tres enfoques clásicos al valor, comparación, ingreso y costo, de la misma manera que sugieren Copeland en *Valuation* y León García en *Valoración de Empresas*, Gerencia del Valor, para empresas o negocios y Caballer o Misseri, entre otros, para bienes agrarios, rurales o agropecuarios. Son enfoques, o si quieren ustedes métodos generales, como son generales las fórmulas para el cálculo de esfuerzos que usamos los ingenieros civiles, mecánicos, agrónomos, y demás, en resistencia de materiales, claro cada cual para cada cosa, pero me atrevería a decir que acá, en valuación son aún más genéricos. Algunos manuales de valuación de obras de arte, pueden ustedes ver el de Misseri, igualmente consideran los tres enfoques, aún cuando a muchos nos pudiera parecer absurdo considerar siquiera posible que algunas esculturas,

libros incunables o pinturas clásicas o famosas puedan analizarse en función del costo de reposición. Pero el hecho es que en la práctica, como claramente se lee en las Normas Internacionales de Valuación, se acepta de modo universal que para la valuación de prácticamente todo tipo de bienes, así como de sus frutos y los derechos sobre unos y otros, son aplicables los, así llamados, tres enfoques clásicos al valor: el de comparación o mercado, el de ingreso o capitalización de la renta y el de costo. Cosa cierta, sea que se muevan o no en un mercado activo, esto es, que la valuación tome como base el valor de mercado o deba apoyarse en alguna de las definiciones de valor de no-mercado. Cierto, existen, por lo menos hasta el día de hoy, algunas excepciones: los bienes públicos, los patrimoniales y los ambientales, para cuya valuación se han propuesto métodos y enfoques distintos a los tradicionales, aún cuando muchas voces autorizadas sostienen que éstos también pueden y han de valorarse, aceptando que están fuera de cualquier mercado, por los métodos y conforme a los enfoques derivados del mercado. No entraré ahora en ese debate, baste saber que está abierto.

En efecto, en el conjunto de las Normas Internacionales de Valuación se hace referencia explícita a toda clase de bienes y, claro está, a su valuación. Primeramente en la sección denominada Tipos de Propiedades, se describe a los diversos tipos de bienes y derechos susceptibles de valoración. Allí se incluyen, por supuesto, los bienes inmuebles, urbanos y rurales, pero también los bienes muebles tangibles e incorpóreos, o como prefieren llamarlos los contadores “intangibles”, las empresas y los activos financieros, es decir, prácticamente todas las clases de bienes que podemos identificar como susceptibles de comercialización, esto es, aquellos que suelen moverse en “los mercados” o para los cuales existen mercados. Mas adelante, ya en el detalle de lo que el IVSC llama “Notas de Guía”,

encontramos que no se limita a este tipo de bienes, puesto que incluye entre aquellos para cuya valuación cuales proporciona orientación o guía, los bienes patrimoniales, aquellos que en alguna forma se entienden como parte del patrimonio común de una ciudad, comarca, país o la humanidad, mismos que, por razón de su naturaleza exigen cuidado especial, conservación y normalmente están fuera de todo mercado. Igualmente se dirige atención a los bienes de uso público, cuyo fin u objeto no es generar ganancias económicas para sus propietarios, sino proporcionar un servicio y contribuir a través de él al bienestar general de la comunidad o particular de cada uno de sus miembros, razón por la cual también suelen entenderse fuera de cualquier ámbito de comercialización o mercantil y requieren atención especial por parte de los valuadores. También se ha propuesto atender a la valuación de propiedades históricas, con todo lo que eso implica de problemas técnicos e incluso legales que ello puede implicar. Y, para no dejar nada fuera, ha empezado a estudiar lo concerniente a la valuación de activos forestales y, los bienes del medio ambiente. Todo ello dentro de un solo ámbito y bajo un conjunto único de reglas esenciales que quedan específica y claramente definidas en dos documentos liminares, las denominadas Norma 1. “El Valor de Mercado como Base de Valuación” y Norma 2. Bases de Valor Distintas al Valor de Mercado”. Si partimos del principio que las Normas Internacionales de Valuación solamente conciben la posibilidad de valorar o como base en el Valor de Mercado o mediante bases diversas a éste siempre que no exista mercado y se precise claramente la definición de valor al cual se pretende llegar, estaremos en que, por lo menos para las sesenta y tantas asociaciones nacionales de valuadores, valoradores, avaluadores, evaluadores, tasadores, etc., que se integran en el IVSC, en esencia las formas de valorar, los métodos y enfoques de valuación, son similares

cualquiera que sea el bien u objeto cuyo valor se desea estimar, o determinar. Y, en principio, cualquiera que sea el fin para el cual se desea conocer el valor de ese bien o esa propiedad.

Esto es, hay unidad en la valuación o no la diversidad que algunos hemos creído entender existe en esta ciencia, si están conmigo en que, en efecto lo es. Sí unidad en la forma en que puede estimarse el valor, digo estimar, porque convengo con muchos colegas a lo largo y ancho del mundo en que la nuestra, si bien ciencia, no es una de las llamadas “exactas” y nuestro juicio de valor dista mucho de ser una expresión precisa del valor de mercado, venal, comercial, que se nos pide, es una opinión razonada y fundamentada, pero nada más. Quien afirme o pretenda decir cosa distinta o no entiende que es la valuación o busca engañar a quien le emplea o ha de usar su trabajo. Esto no quiere decir, entiéndase bien, que esa opinión es subjetiva, lejos de ello, es absolutamente objetiva y, como ya quedo dicho antes, el resultado es repetible independientemente de quien haga el análisis, siempre que cada profesional se sujete a las mismas reglas y siga procedimientos aceptados similares a los que utilizan sus colegas. Hay unidad, insisto, porque independientemente de qué tipo de bien o derecho se nos encomiende valorar o valorar, existe unión y conformidad en los enfoques, métodos, técnicas y reglas que utilizamos, en el lenguaje en el que nos expresamos y en la forma en que desarrollamos el trabajo profesional que se nos confía.

Entonces la valuación es una y no muchas, como se ha querido entender. Aquí me parece oportuno comentar mi coincidencia con la manera de pensar de Núñez Scarpellini, quien ha tenido la idea de concentrar en un solo volumen su manual de “Valuación de Bienes” y allí trata tanto la de los inmuebles urbanos, como la de los rurales y los muebles.

Continuará. VP



UNIVAREC

Ofrece sus servicios que cuentan con todo el apoyo profesional, en personal, capacidad instalada y apoyo de un sistema especializado que cuenta UNIVAREC.

- Avalúos.
- Supervisiones de obra.
- Estudios de factibilidad.
- Asesoría técnica.



- Cobertura Actual
- Proxima Cobertura

Oficina Matriz:

Av. Mariano López Ortiz # 239 Sur, Plaza Palmas, Planta Baja, Local 10, Col. Centro, C.P. 27000, Torreón, Coahuila.
Tel: 01 871 722 20 66 y 88

Contactos:

Director General:
Arq. Tomas Galván Camacho
tgalvanc@univarec.com.mx

Gerente Administrativo:

C.P. Elizabeth Rodríguez Gamiz
erodriguezg@univarec.com.mx

Oficina Bajío:

Bld. Mariano Escobedo-#4119-1
Col. San Isidro, C.P. 37530, León, Guanajuato.
Tel: 01 477 470 17 28 / 636 38 96

Contactos:

Director Regional Zona del Bajío:
Lic. José Luis Andrade Nava
jlan@univarec.com.mx

Coordinador de Avalúos:

Arq. Miguel Ángel Rangel Ramírez
mrangel@univarec.com.mx

INSTITUTO	PRESIDENTE	DIRECCION	LADA	TELEFONO	E-MAIL
FECISVAL-COVAMEX	ESP. EN V. ING. MANUEL BAZUA LEDON	AV. MADERO 1198-4, COL. SEGUNDA SECCION, C.P. 21100, MEXICALI, B.C.	686	554-74-04	pbazua@bvl.net
1 COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, A.C.	ING. VICTOR JAVIER AGUERO SOLIS	DURAZNO No. 19, FRACCIONAMIENTO MORENO, TIJUANA, B.C.N., C.P. 22630	664	689-21-72 ext. 103	victor@ace-mx.com
2 I.M.V. DE MEXICALI	ARO. CARLOS LUIS YARZA GONZALEZ	AV. CARROCEROS No. 1690-6, COL. INDUSTRIAL, C.P. 21010, MEXICALI, B.C.N.	686	554-44-50	yarzarq@prodigy.net.mx
3 I.M.V. DE BAJA CALIFORNIA SUR	ING. MIGUEL MAYOL VERDUGO	VALENTIN GOMEZ FARIAS 4133, E/O. ROO E ISLA DEL CARMEN COL. LOS RESIDENCIALES LORETO, LA PAZ, BCS.	612	122-19-55	miguelm64@prodigy.net.mx
4 COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES DE SINALOA NORTE, A.C.	ING. JUAN ANTONIO ZEPEDA RODRIGUEZ	ALLENDE 454 NTE., C.P. 81200, LOS MOCHIS, SINALOA	668	815-78-88	salatier@imm.megared.net.mx
5 I.M.V. DE SINALOA CENTRO	ING. JESUS ALEJANDRO SALIDO ONTIVEROS	AV. JUAN CARRASCO No. 160 SUR, COL. CENTRO, C.P. 80000, CULIACAN, SIN.	667	818-28-18	jaz_zepeda@hotmail.com
6 I.M.V. DE SONORA Y COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES DEL ESTADO DE SONORA, A.C. (COVAPROES)	ING. FRANCISCO JAVIER NORIEGA URIBE	NAYARIT 227, COL. COUNTRY CLUB, HERMOSILLO, SONORA, CP 83200	662	218-36-00	gpnoriega@prodigy.net.mx
7 I.M.V. DE COSTA DE SONORA	ING. FERNANDO GARCIA REYES	AV. ALFONSO IBERRI No. 65, EDIFICIO PORLAMAR, INTERIOR 205, GUAYMAS, SON.	622	224-06-68	fgr93@hotmail.com
8 I.M.V. DE SUR DE SONORA	ING. MARCELO AGUILAR GONZALEZ	TETABIATE 730 PT., COL. UNIDAD TETABIATE, CP 85040, SONORA	664	413-19-96	marceloaguilar@prodigy.net.mx
9 I.M.V. de COAHUILA	ING. BERNANRDO ARTURO ESCALERA GUTIERREZ	BLVD. HAROLD R. PAPE 800, LOCAL 14, PLAZA INN, MONCLOVA, COAHUILA	866	632-02-11	bernardoescalerag@prodigy.net.mx
10 INSTITUTO Y COLEGIO MEXICANO DE VALUACION DE NUEVO LEON, A.C.	ING. RICARDO A. CANTU GARZA	CORONADO No. 103, COL. MITRAS CENTRO, C.P. 64460, MONTERREY, N.L.	81	8348-49-51	cantuquiroga@prodigy.net.mx
11 I.M.V. DE TAMAULIPAS	ARO. RAFAEL GODARD SANTANDER	CAMELIAS 110, COL. FLORES, CP 89200, TAMPICO, TAMAULIPAS	833	213-70-47	rgodard@prodigy.net.mx
12 I.M.V. DE NORTE DE TAMAULIPAS	ING. MIGUEL JUAREZ FLORES	GUATEMALA No. 2802 Y OCAMPO ESQUINA, COL. JUAREZ, NUEVO LAREDO, TAMP.	867	714-81-12	cobise1@prodigy.net.mx
13 I.M.V. DE TAMAULIPAS CENTRO	ING. RUBEN ANGEL VALERO SOLIS	CALLE MICHOCAN No. 444 OTE., FRACC. VALLE DE AGUAYO, CD. VICTORIA, TAMP.	834	316-00-10	eli_valero@hotmail.com
14 COLEGIO DE VALUADORES DE DURANGO, A.C.	ARO. ROBERTO LOZANO VALENZUELA	CORONADO No. 303 PTE. ZONA CENTRO, C.P. 34000, DURANGO, DGR.	618	813-08-47 813-08-85	arq_lozano@hotmail.com
15 COLEGIO DE PROFESIONALES EN VALUACION DE INMUEBLES DE CIUDAD JUAREZ CHIHUAHUA, A.C.	ARO. SUSANA ISABEL BARSSE NAVARRO	INSURGENTES 5902-02, ALAMOS DE SAN LORENZO	656	623-42-98 623-42-99	barseasa@prodigy.net.mx
16 COLEGIO DE ESPECIALISTAS EN VALUACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, A.C.	RAMIRO CALDERON COLOMO	C. MORELOS No. 506, COLONIA CENTRO, C.P. 31000, CHIHUAHUA, CHIH.	614	415-33-95 410-91-52	ramiro_calderon@yahoo.com.mx
17 COLEGIO DE VALUADORES DE LA LAGUNA, A.C.	M. EN V. ING. ALBERTO GUILLERMO HERMOSILLO MORALES	CALZADA COLON No. 551 NORTE, COL. CENTRO, C.P. 27000	871	722-00-89 722-16-65	hermosil@interneta.com.mx
18 I.M.V. de JALISCO	ING. EDUARDO CARRILLO ARIAS	AV. JUAN PALOMAR ARIAS No. 84, COL. JARDINES VALLARTA, C.P. 45020, ZAPOPAN, JAL.	33	3629-77-47	imvj@infosel.net.mx valtecp@infosel.net.mx
19 COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE COLIMA, A.C.	M. EN C. ING. FERNANDO GARCIA SOTO	C. CORREGIDORA 275, LOC 24, "PLAZA PORTALES" JARD. DE LA CORREGIDORA, CP 28030, COLIMA, COL.	312	313-36-10	segosa417@hotmail.com
20 COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, A.C.	M. EN VAL. ARO. ARTURO A. LOPEZ PERALES	NICOLAS BRAVO No. 135, CENTRO	449	146-74-50 146-74-51	lopezperales@yahoo.com isabelglz@yahoo.com
21 COLEGIO DE ESPECIALISTAS EN VALUACION DE ZACATECAS, A.C.	ESP. EN VAL. ING FIDEL ALVAREZ GONZALEZ	BLVD. JOSE LOPEZ PORTILLO No. 746-9, FRACC. BOULEVARES, C.P. 98064, ZACATECAS, ZAC.	492	922-57-30	consuava@prodigy.net.mx
22 COLEGIO MICHOCANO DE VALUADORES, A.C.	ING. ARO. JORGE ROMERO MORENO	JOSE MARIA IGLESIAS No. 297, CHAPULTEPEC OTE., MORELIA, MICH.	443	314-92-39	romeromoreno@yahoo.com.mx inmoreno@yahoo.com.mx
23 I.M.V. DE QUERETARO	M. EN C. HECTOR SANTANA HERNANDEZ	CALLE ESTADIO No.114, COL. CENTRO SUR, C.P. 76090, QUERETARO, QRO.	442	229-06-10 212-56-01	santanaconstrucciones@yahoo.com.mx
24 I.M.V. DE SAN LUIS POTOSI	ING. CESAR FERNANDO CORDOVA CASANOVA	TECALI No. 227, VALLE DORADO, SAN LUIS POTOSI, S.L.P.	444	816-98-17 817-84-27	fernandocordova@infosel.com fernandocordocac@prodigy.net.mx
25 COLEGIO DE VALUADORES INMOBILIARIOS DE IRAPUATO DEL INST. MEX. DE VALUACION DE GTO. CENTRO, A.C.	ARO. VICTOR RENE ROCHA GONZALEZ	PASEO CAMPECHE 3096, FRACC. VILLAS DE IRAPUATO, GTO.	462	523-13-65	instvalgtocentro@hotmail.com
26 COLEGIO DE MAESTROS EN VALUACION DE LEON, A.C.	ING. JAIME VAQUEIRO GONZALEZ	VALLE DE OLIVOS No. 207, VALLE DEL CAMPESTRE, C.P. 37150, LEON, GTO.	477	773-58-56 773-61-22	jfvag@leon.podernet.com.mx
27 I.M.V. DE SUR DE VERACRUZ	ING. LUIS ALEJANDRO LOPEZ PELAYO	AV. IGNACIO ZARAGOZA No. 1902-A1, COL. PALMA SOLA, COATZACALCOS, VERACRUZ	921	214-54-18	lalejandrolopez@hotmail.com lalejandrolopez@prodigy.net.mx
28 COLEGIO E INSTITUTO DE VALUADORES DE CORDOBA Y ORIZABA, A.C.	M. EN V. ING. MARIO MARQUES CONTRERAS	AVENIDA 3 No. 1410, COL. CENTRO, C.P. 94500, CORDOBA, VERACRUZ	271	712-37-56	proincor@prodigy.net.mx
29 I.M.V. XALAPA	ARO. ALFONSO MORALES HOYOS	PROLONGACION POPOCATEPETL No. 10, COL. MIRADOR	288	814-33-58	alfonsomoralso@hotmail.com
30 COLEGIO E INSTITUTO DE VAL. DEL ESTADO DE VERACRUZ, A.C.	MARIA DEL ROCIO RODRIGUEZ RENDON	V. NUÑEZ DE BALBOA 239, ENTRE WASHINGTON Y MARTI, FRACC. REFORMA, C.P. 19919, VERACRUZ, VER.	229	937-79-20 937-79-20	rocio_rendon@hotmail.com
31 COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE PUEBLA, A.C.	MTRO. ING. DAVID SANCHEZ JIMENEZ	BENITO JUAREZ OTR No. 645, COL. SAN FELIPE HUYOTLILPAN, C.P. 72030, PUEBLA, PUE.	222	288-08-56 288-02-18	dasanche@prodigy.net.mx
32 COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE OAXACA, A.C.	ARO. CARLOS E. VELASCO CORONEL	CALLE MITLA NO. 111-A, INTERIOR 1	951	506-04-38 506-02-53	vekaf@prodigy.net.mx
33 I.M.V. DE QUINTANA ROO	ING. FLORENCIO GUILLERMO HERNANDEZ ACERETO	SM. 92, MZ 22, EDIFICIO 2, DEPTO. 1, FRACCIONAMIENTO "LA FLORIDA", CANCUN, QUINTANA ROO	998	888-66-91	ingacereto@prodigy.net.mx
34 INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DE YUCATAN "ING. HERNAN PEREZ VEGA", A.C.	EDGAR CONDE VALDEZ	CALLE 40 No. 395 X 27, COLONIA JESUS CARRANZA, MERIDA, YUCATAN	999	927-68-20 927-68-20	condeval@prodigy.net.mx
35 I.M.V. DE TABASCO	ING. MANUEL ANTONIO PEREZ CARAVEO	LINO MERINO No. 218, COL. CENTRO, C.P. 86000, VILLAHERMOSA, TAB.	993	14-60-02	
36 COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE CHIAPAS, A.C.	ING. JOEL ELI NANGULLASMU SANCHEZ	PRESA CECILIO DEL VALLE 688, PALMAS ELECTRICISTAS, TUXTLA GUTIERREZ, CHIS.	961	50-07-34	rejosana@yahoo.com.mx
37 COLEGIO E INSTITUTO DE VALUADORES DE GUERRERO, A.C.	ARO. ROBERTO ARTURO ESTRADA BARCENAS	AV. CUAUHTEMOC NUMERO 12, DESPACHO 301, COLONIA CENTRO, C.P. 39300, ACAPULCO, GUERRERO	744	483-97-56	datu@prodigy.net.mx
38 COLEGIO DE VALUADORES DE MORELOS, A.C.	ING. GUSTAVO RANGEL GUZMAN	BENITO JUAREZ No. 55-5, CENITO, C.P. 62000, CUERNAVACA, MORELOS	777	318-24-04	svalmor@avantel.net
39 COLEGIO E INSTITUTO DE VALUADORES DE HIDALGO, A.C.	ARO. SERGIO ALFONSO TELLEZ LOPEZ	TEXCATLIPOCA No. 262, AQUILES SERDAN, C.P. 42040, PACHUCA, HGO.	771	719-60-38	alfonsotellez2000@hotmail.com
40 I.M.V. DE DISTRITO FEDERAL	ING. ARO. ARMANDO ALVARO ARROYO MENDOZA	AV. INSURGENTES No. 348 - 6to. PISO, COL. ROMA SUR, DEL. CUAUHTEMOC, C.P. 06700, MEXICO, D.F.	55	1054-52-22 1054-52-00	immexico@yahoo.com.mx
41 COLEGIO DE ESPECIALISTAS EN VALUACION DEL ESTADO DE MEXICO, A.C.	MTRO. EN VAL. ING. ALFREDO ZENDEJAS MAYA	AYENDE SUR No. 1307-1, COL. UNIVERSIDAD, TOLUCA, ESTADO DE MEXICO	722	219-74-33	alfredo_zendejas@hotmail.com

Directiva FECISVAL	CARGO	NOMBRE	DIRECCION	LADA	TELEFONO	E-MAIL
	PRESIDENTE	ESP. EN VAL. ING. MANUEL BAZUA LEDON	AV. MADERO 1198-4, COL. SEGUNDA SECCION, C.P. 21100, MEXICALI, B.C.N.	686	554-74-04	manuelbazua@blv.net
	VICEPRESIDENTE	ESP. EN VAL. ING. CESAR SERVANDO CANTU MARTINEZ	AV. LAZARO CARDENAS No. 821-A PTE., COL. V. DEL MIRADOR, C.P. 64750, SAN PEDRO, GARZA GARCIA, N.L.	81	8359-12-20 8359-58-54	cesarcantu@webtelmex.net.mx agropec@prodigy.net.mx
	SEGUNDO VICEPRESIDENTE	MTR. EN VAL. ING. OSCAR MARTINEZ JAMED	AV. FLORES MAGON No. 1517 ESQUINA VALENCIA, COL. ZARAGOZA, C.P. 91910, VERACRUZ, VERACRUZ	229	937-08-92 935-68-03	grupomarjam@hotmail.com ivesa@prodigy.net.mx
	SECRETARIO	ESP. EN VAL. ING. MARCO ANTONIO HERNANDEZ RAMIREZ	AV. UNIVERSIDAD No. 21 B ALTOS, FRACC.RODRIGO DE TRIANA, ACAPULCO, GUERRERO, CP 39679	744	484-54-46	marcoahr@prodigy.net.mx
	TESORERO	MTR. EN VAL. ARO. CECILIA YOLANDA VEGA PONCE	ALFREDO LEWIS No. 1006, COL. CIRCUNVALACION NTE., C.P. 20020, AGUASCALIENTES, AGS.	449	912-03-61	vegaval@prodigy.net.mx vegaval@cabenext.com.mx
	SECRETARIO DE ACCION GREMIAL	ESP. EN VAL. ARO. FRANCISCO JAVIER MIJARES ORTIZ	AV. NADER No. 39 P.B., MZA. 07, SM. 2-A, C.P. 77500, CANCUN, QUINTANA ROO	998	884-01-74	franciscomijares@hotmail.com
	SECRETARIO DE RELACIONES Y DIFUSION	ESP. EN VAL. ING. FRANCISCO BOLADO LAURENTS	MEXICO 809, COL. PETROLERA, C.P. 89110, TAMPICO, TAMAUlipAS	833	217-27-80 213-32-43	fbolado@hotmail.com
	COMISARIO	ESP. EN VAL. ING. MARCO A. CANO GOMEZ	CALLE CENTENARIO INSTITUTO JUAREZ No. 109-4, COL. REFORMA, C.P.86080, VILLAHERMOSA, TABASCO	993	352-03-10 311-16-03	avaluosmac@prodigy.net.mx tonycano@valor.com.mx
	GERENTE	ESP. EN VAL. ARO. GUSTAVO DE LA CERDA LEMUS	ASTURIAS No. 59, 2do. PISO, COL. INSURGENTES MIXCOAC, C.P. 03920, MEXICO, D.F.	55	5611-82-46 5598-74-28	fecisval2005@prodigy.net.mx fecisval@hotmail.com

REGIONALES	REGION	NOMBRE	DIRECCION	LADA	TELEFONO	E-MAIL
	I	ESP. EN VAL. ARO. PEDRO GARCIA VALDEZ	CALLE 22, AVENIDA 16-A No. 89, COL. CENTRO, GUAYMAS, SONORA	622	222-21-88	pedrogarciavaldez@hotmail.com
	II	ESP. EN VAL. ING. F. HORACIO CANTU QUIROGA	CORONADO 103, COL. MITRAS, CENTRO, C.P. 64010, MONTERREY, NUEVO LEON	81	8333-21-24 8348-49-51	hcq@prodigy.net.mx hcq@infosel.net.mx
	III	M. EN VAL. ING. HECTOR AMERICO NIÑO VALDIVIA	AV. ABASOLO No. 35 PONIENTE, 2do. PISO, INTERIOR 10, C.P. 27000, TORREON, COAHUILA	871	712-91-12 712-91-02	900862@prodigy.net.mx avalinte_direccion@prodigy.net.mx
	IV	M. C. ING. HUGO SAUCEDO ACOSTA	IGNACIO TORRES GUTIERREZ 131, FRACCIONAMIENTO PRIMAVERAS, VILLA DE ALVAREZ, COLIMA	312	311-29-29	husa59@yahoo.com hsaucedo@cpm.com.mx
	V	M. EN C. ING. EDUARDO S. SIBAJA LOPEZ	MELCHOR OCAMPO No. 18 SUR, C.P. 76000, QUERETARO, QRO.	442	224-30-07	eduardo_sibaja@yahoo.com.mx
	VI	ESP. EN VAL. ARO. FERNANDO VAZQUEZ CHAGOYA	JUAREZ 149-B, COL. CENTRO, MINATITLAN, VERACRUZ	922	223-86-75	ferartvacha@yahoo.com fern4129@prodigy.net.mx
	VII	ESP. EN VAL. ARO. RUBEN JOSE EROSA ROSADO	CALLE CEIBO, LOTE 13, MZA. 49, SM. 23, DEPTO. 12, P.B., C.P. 77500, CANCUN, QUINTANA ROO	998	887-09-72	rubenerosa@prodigy.net.mx
	VIII	ESP. EN V. ARO. GUSTAVO DE LA CERDA LEMUS	ASTURIAS No. 59 2do. PISO, COL. INSURGENTES MIXCOAC, C.P. 03920, MEXICO, D.F.	55	5611-82-46 5598-74-28	fecisval2005@prodigy.net.mx fecisval@yahoo.com.mx



Dale valor a tu negocio

Anúnciate en Valuador Profesional

Comparte tu experiencia en valuación y manda tus artículos a Valuador Profesional acompañados de tu fotografía en JPG, todos tus datos y el texto en Word.

Av. Náder No. 39 PB, Mza 7, SM 2-A, Cancún, Q. Roo
Tel 01 (998) 884 0174
email: franciscomijares@hotmail.com

Valuador Profesional

AVALUOS INTEGRALES DEL NORTE

S.A. DE C.V.



... Valuamos tu Patrimonio.®

(Unidad de Valuación con registro ante SHF No. 05003)

Le ofrecemos el mejor servicio integral a nivel nacional en el área de avalúos inmobiliarios ya que contamos con un padrón de Valuadores Profesionales y Controladores con amplia experiencia en cada estado de la República Mexicana.

Actualmente contamos con convenios de colaboración con las instituciones más importantes como:

INFONAVIT
Banco Santander-Serfin
Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.
Banco Nacional de México (Banamex)
Banregio
Banco Azteca
HSBC
Banorte
Scotiabank Inverlat

Hacemos una atenta invitación a todos aquellos Valuadores Profesionales a que formen parte de nuestro padrón. Para tal efecto solo necesitan contar con una cédula de post-gradó en valuación y enviar un e-mail a avalintedf@prodigy.net.mx con atención a la Lic. Lucía Azpeitia Reyes, el cual deberá contener los siguientes datos:

Nombre
Profesión
Dirección
Teléfono
Función que desea desempeñar dentro de la unidad

Con todo gusto le enviaremos la información y documentación que deberá enviar para su registro.

“SOMOS UNA BUENA OPCION DE TRABAJO”

Oficina Matriz:

Av. Abasolo No. 35 Pte.
2do. Piso, Int. 10
Col. Centro, C.P. 27000
Torreón, Coahuila

**Tels: (871) 712-9112
712-9168
712-9102
712-9124**

www.avalinte.com.mx