



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
SUBDIRECCIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO
MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

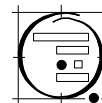
**Tema de Tesina:
“El Valuador Inmobiliario: Perfil ideal y alcances profesionales
en el Área Metropolitana de Monterrey”.**

Por:

Arq. José Fernando Quintanilla García

En opción al grado de
Maestro en Área Específica en Valuación Inmobiliaria

Septiembre de 2007



ÍNDICE.	2
----------------	----------

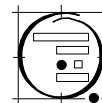
Índice de Tablas.....	8
Índice de Graficas.....	11

CAPITULO 1

Definición del problema.....	13
Antecedentes.....	14
• Orígenes y evolución de la profesión de la Valuación.....	15
• La Valuación en México.....	15
• Generalidades sobre el desarrollo de la Valuación en México.....	18
Delimitación del problema.....	22
Objetivos.....	23
• Objetivo General.....	23
• Objetivos particulares.....	23
Justificación.....	24
• Situación actual.....	24

CAPITULO 2

Marco de referencia.....	25
Normatividad vigente.....	25
• Nacional.....	25
• Circulares de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....	26
• Circular Bancaria.....	26
• Código Fiscal de la Federación.....	26
• Códigos de Ética.....	26
Instituto Mexicano de Valuación.....	26
Colegio de Valuadores de Nuevo León, A.C.....	26
Acreditación del Valuador Inmobiliario.....	27
Instituciones de acreditación.....	27
Banorte.....	28
HSBC.....	28
Santander-Serfin.....	29
BBVA Bancomer.....	30



Sociedades Financieras.....	31
Asociación Mexicana de Sociedades de Fondo Limitado.....	31
Hipotecaria Nacional.....	32
Hipotecaria México.....	32
Hipotecaria Casa Mexicana.....	33
Fomento de la Vivienda.....	33
Organismos Públicos Gubernamentales	
Poder Judicial de Estado de Nuevo León.....	34
Dirección de Catastro.....	34
Instituto de Fomento a la Vivienda de los Trabajadores del Estado.....	34
Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales.....	35
Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....	35
Sociedad Hipotecaria Nacional.....	38

CAPITULO 3

Metodología.....	39
Fase I: Investigación documental.....	39
Normatividad y requisitos a cumplir por el valuador, Cuadro: Comparativo de Normatividad requerida por los organismos, instancias e instituciones para el Valuador Inmobiliario.....	40
Fase II: Diseño del instrumento.....	41
Variables Críticas a cumplir por el Valuador Inmobiliario Cuadro: Propuesta de homologación en la normatividad y requisitos mínimos para ingresar a instituciones como valuador externo.....	42

CAPITULO 4

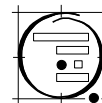
Fase III: Análisis Descriptivo de la información.....	43
Metodología de Análisis del Perfil del Valuador Inmobiliario.....	43
Sección I.- Aspectos generales:	44
I.1.- Universo Censal.....	44
I.2.- Universo Censal según Edad y Género (sexo).....	45
I.3.- Universo Censal según Estado Civil género (sexo).....	47
I.4.- Universo Censal según Estado Civil intervalos de Edad.....	48
I.5.- Lugar de Origen – Nacimiento.....	49



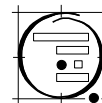
Sección II.- Escolaridad:	50
II.1.- Estudios profesionales afines a la Valuación Inmobiliaria, según Disciplinas (Carreras Profesionales)	50
II.1.1.- Estatus académico según su Disciplina (Carrera Profesional)	50
II.1.2.- Fechas de obtención del grado por Disciplina (Carrera Profesional)	51
II.1.3.- Disciplinas (Carreras Profesionales) según edad actual de los miembros	54
II.1.4.- Disciplinas (Carreras Profesionales) según lugar de nacimiento	56
II.1.5.- Instituciones que otorgaron los grados de las disciplinas (Carreras Profesionales)	58
II.2.- Estudios de Postgrado en Valuación Inmobiliaria	60
II.2.1.- Institución que impartió Diplomados en Valuación Inmobiliaria	60
II.2.2.- Institución que otorgó el grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria	61
II.2.3.- Institución que otorgó el grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria	61
II.2.4.- Institución que otorgó el grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria	62
II.3.- Estudios de Postgrado en Valuación Inmobiliaria de los miembros Registrados en los Colegios de Valuadores (Universo Censal)	63
II.3.1.- Disciplinas de los miembros en de los Colegios de Valuadores	63
II.3.2.- Diplomados cursados por los miembros de los Colegios de Valuadores	64
II.3.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores	65
II.3.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores	66
II.3.5.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores	67
II.3.6.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores	68
II.4.- Periodos en los que se cursó y obtuvo las cédulas de postgrados en Valuación Inmobiliaria	69
II.4.1.- Fechas de obtención de Especialidad en Valuación Inmobiliaria por edades	71



II.4.2.- Fechas de obtención de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.....	73
II.4.3.- Fechas de obtención de Maestría en Ciencias En Valuación Inmobiliaria.....	75
II.5.- Estatus académicos de los Postgrados en Valuación Inmobiliaria según edades de los miembros.....	76
II.5.1.- Diplomado en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.....	76
II.5.2.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.....	78
II.5.3.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.....	79
II.5.4.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.....	80
II.5.5.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.	81
II.6.- Acreditaciones.....	82
II.6.1.- Disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.....	82
II.6.2.- Diplomados en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.....	83
II.6.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.....	84
II.6.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.....	85
II.6.5.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.....	85
II.6.6.- Edades de los miembros del universo Censal con Acreditaciones.....	86
Sección III.- Registros.....	88
III.1.- Disciplinas afines a la valuacion inmobiliaria según Registros.....	88
III.2.- Diplomados en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.	90
III.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.....	91
III.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.....	92
III.5.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.....	93
III.6.- Edades de los miembros con algún Registro.....	95



Sección IV.- Membresías en Colegios de Profesionistas	96
IV.1.- Colegios de Profesionistas con disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria	96
IV.2.- Diplomados en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas	98
IV.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas	99
IV.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas	101
IV.5.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas	101
IV.6.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas	101
IV.7.- Edades de los miembros ante Colegios de Profesionistas	103
IV.8.- Universo Censal (Colegios de Valuadores de Nuevo León	105
IV.8.1.- Miembros de los Colegios de Valuadores con Acreditaciones	111
IV.8.2.- Miembros de los Colegios de Valuadores con Registros	112
IV.8.3.- Otras membresías en Colegios de Profesionistas por miembros ante Colegios de Valuadores	114
IV.8.4.- Edades de los miembros de los Colegios de Valuadores	116
IV.8.5.- Otros Colegio de profesionistas	117
Sección V.- Unidades de Valuación	118
VI.1.- Participación de miembros de los Colegios de Valuadores ante Unidades de Valuación	118
V.2.- Disciplinas (Carreras Profesionales) afines a la Valuación Inmobiliaria de los miembros registrados ante Unidades de Valuación	121
V.3.- Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Unidades de Valuación	123
V.4.- Pertenencia de los miembros a Unidades de Valuación	124
Sección VI.- Instituciones Bancarias	126
VI.1.- Miembros de los Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias	126
VI.2.- Disciplinas (Carreras Profesionales) de los miembros de Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias	127
VI.3.- Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Instituciones Bancarias	130



VI.4.- Pertenencia de los miembros a Instituciones Bancarias...	130
VI.5.- Registros de miembros en Unidades de Valuación ante Instituciones Bancarias.....	132

Sección VII.- Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria.....134

VII.1.- Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria de los miembros de los Colegios de Valuadores.....	134
VII.2.- Años de experiencia de los miembros de los Colegios de Valuadores realizando avalúos de inmuebles.....	135
VII.3.- Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.....	137
VII.4.- Años de experiencia realizando avalúos de inmuebles en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.....	139

Conclusiones:.....141

Bibliografía:.....154

Anexos:	155
Anexo 1. Encuesta:.....	155
Anexo 2. Manual de Codificación:.....	157
Anexo 3. Tablas complementarias de la Sección II.4.....	166
Tabla A1 de fecha en que curso Diplomado en el Colegio de Valuadores.....	166
Tabla A2 de fecha en que curso Diplomado en el Colegio Mexicano de Valuación.....	166
Tabla A3 de fecha en que curso Diplomado en la Asociación de Valuadores.....	167
Tabla B1 de fecha de obtención de grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores.....	167
Tabla B2 de fecha de obtención de grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en el Colegio Mexicano de Valuación.....	168
Tabla B3 de fecha de obtención de grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en la Asociación de Valuadores.....	168
Tabla C1 de fecha de obtención de grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores.....	169

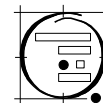


Tabla C2 de fecha de obtención de grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en el Colegio Mexicano de Valuación.....	169
Tabla C3 de fecha de obtención de grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en la Asociación de Valuadores.....	170
Tabla D1 de fecha de obtención de grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores.....	170
Tabla D2 de fecha de obtención de grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en el Colegio Mexicano de Valuación.....	171
Tabla D3 de fecha de obtención de grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en la Asociación de Valuadores.....	171
Tabla E1 de fecha de obtención de grado de Doctor en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores.....	172
Anexo 4. Normatividad relativa a la Valuación Inmobiliaria:.....	173
Anexo 5. Normatividad complementaria relativa a la Valuación Inmobiliaria...	189

Índice de Tablas

Tablas de la sección I.

Tabla 1: Universo Censal desglosado por participación en la encuesta.....	44
Tabla 2: Universo Censal según Edad y Género (Sexo).....	45
Tabla 3: Estado Civil según Género (Sexo).....	47
Tabla 4: Estado Civil según intervalos de Edad.....	48
Tabla 5: Frecuencia de origen por lugar de nacimiento.....	49
Tabla 6: Estatus académico según su Disciplina (Carrera Profesional).....	50
Tabla 7: Fecha de obtención del grado por Disciplina (Carrera Profesional)...	52
Tabla 8: Disciplina (Carrera Profesional) según edad actual.....	54
Tabla 9: Disciplina (Carrera Profesional) según lugar de nacimiento.....	56
Tabla 10: Institución que otorgó el grado de disciplina (Carrera Profesional)...	58
Tabla 11: Institución que impartió diplomados en Valuación Inmobiliaria.....	60
Tabla 12: Institución que otorgó el grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria.....	61
Tabla 13: Institución que otorgó el grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.....	61
Tabla 14: Institución que otorgó el grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.....	62



Tablas de la sección II.

Tabla 15: Disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.....	63
Tabla 16: Estatus académico de Diplomados cursados por los miembros de los Colegios de Valuadores.....	64
Tabla 17: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.....	65
Tabla 18: Estatus académico de la Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.....	66
Tabla 19: Estatus académico de la Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.....	67
Tabla 20: Estatus académico del Doctorado en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.....	68
Tabla 21: Fechas de obtención de Especialidad en Valuación Inmobiliaria por Edades.....	71
Tabla 22: Fechas de obtención de Maestría en Área Específica por Edades.....	73
Tabla 23: Fechas de obtención de Maestría en Ciencias por Edades.....	75

Tablas de la sección III.

Tabla 24: Estatus académico de Diplomado en Valuación Inmobiliaria según Edades.....	76
Tabla 25: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Edades.....	78
Tabla 26: Estatus académico de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Edades.....	79
Tabla 27: Estatus académico de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Edades.....	80
Tabla 28: Estatus académico de Doctorado en Valuación Inmobiliaria según Edades.....	81

Tablas de la sección IV.

Tabla 29: Disciplinas afines a la valuación inmobiliaria según Acreditaciones.....	82
Tabla 30: Estatus académico de Diplomados en Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.....	83
Tabla 31: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.....	84
Tabla 32: Estatus académico de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.....	85
Tabla 33: Edades de los miembros del universo Censal según Acreditaciones.....	86

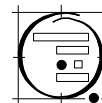


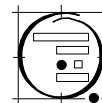
Tabla 34: Disciplinas afines a la valuación inmobiliaria según Registros.....	89
Tabla 35: Estatus académico de Diplomados en Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.....	90
Tabla 36: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Registros.....	91
Tabla 37: Estatus académico de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Registros.....	92
Tabla 38: Estatus académico de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Registros.....	93
Tabla 39: Edades de los miembros del universo Censal según Registros.....	94

Tablas de la sección V.

Tabla 40: Disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria según Membresías ante Colegios de Profesionistas.....	97
Tabla 41: Estatus académicos de Diplomados en Valuación Inmobiliaria ante Colegios de Profesionistas.....	98
Tabla 42: Estatus académicos de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Membresías de Colegios de Profesionistas.....	100
Tabla 43: Estatus académicos de la Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Membresías de Colegios de Profesionistas.....	100
Tabla 44: Estatus académicos de la Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Membresías de Colegios de Profesionistas.....	102
Tabla 45: Edades de los miembros ante Colegios de Profesionistas.....	103

Tablas de la sección VI.

Tabla 46: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León.....	105
Tabla 47: Membresía ante el Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León.....	106
Tabla 48: Membresía ante el Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León.....	107
Tabla 49: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.....	108
Tabla 50: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.....	109
Tabla 51: Membresía ante el Colegio e Instituto Mexicano de Valuación y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.....	110
Tabla 52: Acreditaciones ante Colegios de Valuadores.....	111
Tabla 53: Registros ante Colegios de Valuadores.....	113
Tabla 54: Membresías ante Colegios de Valuadores.....	114
Tabla 55: Edades de los miembros de los Colegios de Valuadores.....	116



Tablas de la sección VII.

Tabla 56: Participación de miembros de los Colegios de Valuadores ante Unidades de Valuación.....	119
Tabla 57: Disciplinas (Carreras Profesionales) afines a la Valuación Inmobiliaria de los miembros registrados ante Unidades de Valuación.....	121
Tabla 58: Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Unidades de Valuación.....	123
Tabla 59: Pertenencia de los miembros a Unidades de Valuación.....	124

Tablas de la sección VIII.

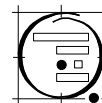
Tabla 60: Miembros de los Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias.....	126
Tabla 61: Disciplinas (Carreras Profesionales) de los miembros de Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias.....	128
Tabla 62: Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Instituciones Bancarias.....	129
Tabla 63: Pertenencia de los miembros a Instituciones Bancarias.....	130

Tablas de la sección IX.

Tabla 64: Registros de miembros en Unidades de Valuación ante Instituciones Bancarias.....	133
Tabla 65: Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria de los miembros de los Colegios de Valuadores.....	134
Tabla 66: Años de experiencia de los miembros de los Colegios de Valuadores realizando avalúos de inmuebles.....	136
Tabla 67: Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.....	138
Tabla 68: Años de experiencia realizando avalúos de inmuebles en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.....	140

Índice Gráficas

Gráfica 1: Intervalos de Edad según Género (Sexo).....	46
Gráfica 2: Estado Civil según Género (Sexo).....	47
Gráfica 3: Estatus académico según su Disciplina (Carrera Profesional).....	51
Gráfica 4: Fecha de obtención del grado por Disciplina (Carrera Profesional).....	54



Gráfica 5: Disciplina (Carrera Profesional) según su edad actual.....	55
Gráfica 6: Disciplina (Carrera Profesional) según lugar de nacimiento.....	57
Gráfica 7: Institución que otorgo el grado de disciplina (Carrera Profesional).....	59
Gráfica 8: Fechas de obtención de Especialidad en Valuación Inmobiliaria por Edades.....	72
Gráfica 9: Fechas de obtención de Maestría en Área Específica por Edades.....	74
Gráfica: 10 Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León.....	105
Gráfica 11: Membresía ante el Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León.....	106
Gráfica 12: Membresía ante el Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León.....	107
Gráfica 13: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.....	108
Gráfica 14: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.....	109
Gráfica 15: Membresía ante el Colegio e Instituto de Valuadores y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.....	110



CAPITULO 1

Definición del Problema.

En la actualidad el servicio valuatorio es prestado por Valuadores y corredores públicos, los cuales tienen como apoyo a estudiantes y personas con adiestramiento mínimo en esta actividad, el cual es impartido por los mismos Valuadores al momento de emplearlos en sus despachos de valuación. Dicho grupo de trabajo no cuenta con un estudio especializado, aun y cuando la experiencia que llegan a obtener solo se limita a un mercado específico de casas tipo interés social, no es lo óptimo, ya que en su mayoría son estudiantes de carreras técnicas, estudiantes de Carrera Profesional y en el mejor de los casos pasantes o recién egresados de (Carreras Profesionales) éstas.

Ahora bien, los Valuadores, los cuales en su mayoría aun no cuentan con la cédula profesional de valuador, se limitan a realizar avalúos para clientes cuyos requerimientos son los mínimos, ya que las instituciones de crédito, bancos y Sociedades de fondo limitado requieren de un padrón bien establecido de Valuadores reconocidos, toda vez que ellos hayan cursado diplomados, especialidades o bien la maestría en valuación de la rama a la que se dediquen.

Por otro lado existe actualmente una necesidad imperiosa de generar una base de datos de las operaciones que se realizan a fin de tener la posibilidad de consultarlas y estar mejor enterados de las condiciones del mercado real, sin embargo el celo y la falta de ética por algunas personas sin escrúpulos generaría una fuga de información importante, que permitiría lucrar con dicha información de manera irresponsable.

Si bien es cierto que entre mas limitantes ("Códigos, candados, claves y registros") se impongan, mas será el mercado irregular de las profesiones, a lo que los corredores públicos exhortan a dejar libre la actividad. Sin embargo es mejor crear la conciencia de una evolución en las profesiones y prestación de los servicios mediante la certificación, ya sea a través del mismo gremio o por instituciones Universitarias o por instancias gubernamentales facultadas para ello.



Antecedentes.

Orígenes y evolución de la profesión del Valuador inmobiliario.

Las primeras aproximaciones sobre el concepto de valor, se remontan a la época anterior a la era cristiana. Lo mas importante que legó la antigua Grecia, fueron algunas ideas acerca del trabajo, el intercambio y la moneda. Históricamente hablando, la aparición del comercio coincide con el surgimiento de personas con oficio similar al de los Valuadores ó corredores públicos, como auxiliares en esta actividad.

Con el surgimiento de la economía como ciencia, se presentaron dos problemas por resolver. Primero: encontrar las fuentes de creación de la riqueza, y como segundo problema, cómo distribuir la dicha riqueza, para lo cual se requería resolver el gran problema de cómo observarla y medirla.

En la historia de las antiguas civilizaciones como la egipcia, fenicia, griega y romana, siempre estuvo presente dentro de su comercio un experto en mercancías que cumplía con varias funciones, tales como:

- a).- Realizaba una función pública de autenticar o hacer constar en tablas de arcilla o papiros, los inventarios de las mercaderías.
- b).- Realizaba una función de valuador, ya que al ser experto en mercaderías, podía determinar el valor de las operaciones que se llevaban dentro de ellas.
- c).- Realizaba una función de la mediación, ya que dominaba los idiomas de los poblados con los que se tenía intercambio económico, de tal suerte que mercader que deseaba vender en la localidad, recurría a él para aumentar sus posibilidades de venta, igual que el comercio local, quien desconocía al mercader extranjero y las calidades y precios de sus mercancías, requería al igual por los servicios de este a fin de mediar las negociaciones.

Aquí es posible ver, como las funciones que desde entonces se perfilaban las funciones que realizaban, y que eran semejantes a las funciones que desempeña actualmente un valuador: funciones de autenticar, valorar y mediar las negociaciones. Se puede decir que a partir de ese momento surgen lo que hoy se conoce como “Valuadores”, aquellos profesionales que ofrecen los servicios de Inspección de Inmuebles mediante visitas a los mismos, evaluando su estado de conservación, ubicación, edad y funcionalidad con respecto a el mercado inmobiliario semejante, lo cual se traduce a reportes llamados avalúos, dictámenes de valor, avaluos para juicios, compraventa de inmuebles, garantía de créditos, escrituraciones por nombrar algunos y que son fundamentales en el aspecto económico del sector inmobiliario.



La Valuación en México

La actividad económica era, a fines del siglo XIX, relativamente reducida, enfocada a la agricultura, minería, ferrocarriles y comercio, y en forma reducida a la industria.

Los créditos que otorgaban los bancos eran de tipo refaccionario o de habilitación y avío, no requiriéndose de avalúos comerciales, sino que ellos se otorgaban más basándose en la confianza y honorabilidad de los acreditados; es decir, los créditos eran personales, basándose en los balances presentados, aunque la garantía fuese la hipotecaria o la prendaria.

Para realizar préstamos hipotecarios bastaba la apreciación hecha por un ingeniero o arquitecto de la propiedad por hipotecar, sin que se llegase a lo que hoy se conoce como avalúo.

Los escasos avalúos que se practicaban eran de carácter judicial, sin seguir normas previamente establecidas, sino que en su mayor parte eran al leal saber y entender del perito designado.

El estudio de la valuación comercial en nuestro país, como rama de la Investigación económica, se inicio a fines del siglo XIX, con los primeros trabajos de Valuación Inmobiliaria, exclusivamente con fines de tributación predial, cuando se establecieron las bases para catastro en la ciudad de México. Los estudios valuatorios posteriores, corresponden a la fijación de garantías en los primeros créditos hipotecarios concedidos en ese entonces.

Durante el primer cuarto del siglo XX, el crédito con garantía hipotecaria era muy escaso y cuando se concedía, no era tomado en cuenta el valor comercial de la garantía, sino la solvencia económica y moral del deudor, esto es, sin la base técnica de un verdadero avalúo.

Funcionaba solamente un banco hipotecario "BANCO INTERNACIONAL HIPOTECARIO DE MÉXICO, S.A.", y donde al parecer, sus operaciones no tuvieron mucho éxito y desapareció.

En 1925 se creó la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, en beneficio de los empleados federales, y cuya función era otorgar créditos con garantías hipotecarias para facilitarles la compra de sus casas, mas como en muchos casos, al estar supeditados al informe de los Ingenieros o Arquitectos, sin bases sólidas, no siempre daba resultados positivos, por lo que se hizo necesario crear el Departamento de Valuación, con el objeto de establecer los valores reales de los inmuebles que pretendían adquirir los solicitantes del crédito.

Originalmente los procedimientos de valuación de éste departamento seguían las normas catastrales pero con un criterio comercial, esto es, eran simples



avalúos de carácter físico o directo, pero los valores se fijaban más en consonancia con la realidad del mercado inmobiliario, aunque estas estimaciones no fuesen desde entonces lo que técnicamente se designa como un avalúo comercial.

Más tarde, y con la necesidad de fomentar el desarrollo económico del País, el Gobierno creó “EL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO, URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS S.A.” Actualmente Banobras, cuya función era facilitar el otorgamiento de créditos, de acuerdo a una moderna legislación sobre instituciones de crédito.

El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto en todos los casos a previos avalúos y estudios financieros sobre la posible recuperación del préstamo. Esta capacidad de recuperación era condición necesaria para el otorgamiento: crédito no recuperable, no se otorgaba.

Como inicialmente sólo se otorgaban créditos al sector gobierno, con el tiempo se vio la necesidad de ampliar sus funciones a la iniciativa privada, creando una filial “ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S.A.”

Hasta este momento, el Banco aún no disponía de un departamento de avalúos, ni contaba con personal especializado en la materia, por lo que, para efectuar los avalúos, se utilizaban los servicios de Ingenieros o Arquitectos del departamento de Servicios Urbanos, por lo que no contaban con personal especializado ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

Para 1935 había unos cuantos profesionistas capacitados en valuación catastral, cuya experiencia se limitaba al ramo de casas habitación, pero se requería un mayor grado de especialización para los grandes edificios.

Todas estas circunstancias obligaron al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. al establecimiento de bases técnicas para la valuación y a la formación de personal capacitado.

Se trataba de crear una nueva especialidad y los candidatos debían reunir los siguientes requisitos:

- Tener conocimientos de construcción y de presupuestos de obras para efectuar las supervisiones, en los casos en los cuales los préstamos eran para terminar una construcción.
- Conocimientos de topografía para levantar planos de los terrenos, no importando dimensiones, así como levantamiento arquitectónicos.
- Conocimientos elementales de contabilidad, y ciertos conocimientos económico-financieros.

Las anteriores exigencias se encontraban en las profesiones de arquitectura e Ingeniería Civil, y donde sus seleccionados debían realizar avalúos físicos así



como de capitalización, para llevar a cabo la comparación y determinar el valor comercial.

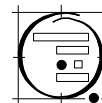
Todo esto llega a establecer un formato de avalúo, el cual, a más de 50 años, sigue siendo vigente, con la formación de diversas comisiones, y con funciones específicas cada una. Entre las diversas comisiones están: La Comisión Nacional Bancaria, La Comisión Nacional de Seguros, La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

El desarrollo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, como todo organismo nuevo, tuvo un lento crecimiento, y donde poco a poco se iban ampliando funciones, generando con este crecimiento la necesidad de capacitar a un mayor número de profesionistas, a fin de formar especialistas en valuaciones agropecuarias, en valuaciones industriales de activos fijos, y en mejorar las valuaciones de bienes urbanos. Todo esto hizo necesario el empleo de sistemas de computación para el control y distribución de los avalúos entre los peritos, vigilando los tiempos de entrega y tramitaciones.

Situación actual

En relación a la rama de la Valuación Inmobiliaria, recientemente a partir de la entrada a la presidencia de la república de la administración del Lic. Vicente Fox Quesada en el año 2000, se actualizó la normatividad creando la ley de transparencia y de fomento a la competencia en el crédito garantizado, publicada en el diario oficial de la federación el día 30 de diciembre de 2002, la cual a su vez creó la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad nacional de crédito, institución de banca de desarrollo, y que hoy en día expide las normas de carácter general en relación a los créditos hipotecarios de casas habitación, así como las que rigen a las instituciones de crédito, banca y Sociedades de fomento limitado involucradas, a su personal técnico que labore en ellas además de las que rigen el desempeño de Valuadores que presten su servicio elaborando los avalúos a dichas instituciones. Al respecto, el 30 junio de 2003 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación (DOF) las “Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda”.

A continuación se presenta un cuadro sinóptico donde se muestra la manera cronológica como se ha desarrollado la Valuación Inmobiliaria en México, desde 1896 al 2005.



Generalidades sobre el desarrollo de la valuación en México

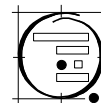
Año	Dependencia	Asunto
1896	Secretaría de Hacienda	Se publica la 1ª ley de Catastro en el DF
1899	Secretaría de Hacienda	Se publica el reglamento de catastro
1917	Tesorería del D.F.	Ley de Hacienda del D.F. bases para el impuesto predial
1924	Convención Nacional Bancaria	Expedición de la ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria.
1925	Dirección de Pensiones Civiles y retiro (ISSTE)	Otorga créditos con garantías hipotecarias a empleados federales.
1933	Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A.	Otorga Créditos a gobiernos del estado y municipios para obras públicas
1935	Secretaría de Hacienda y crédito Público	Disposición para justificar la inversión de las Reservas Técnicas en bienes raíces y derechos de las compañías de seguros.
1936	Comisión Nacional Bancaria	Revisión de los avalúos formulados por las Hipotecarias.
1942	Departamento de D.F.	Decreto que congela rentas en viviendas.
1944	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa de Bienes Nacionales	Se publica la ley general de bienes Nacionales Art. 41 de valorar los Bienes Nacionales.
1950	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica el primer reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) e integración del cuerpo de Colegiados Tripartita.
1954	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad y condominio de Edificios divididos en pisos.
1958	Instituto Mexicano de Valuación A.C.	Se funda la primera agrupación de profesionales de la Valuación.



1962	Secretaría de Hacienda y Crédito público.	Se publica la ley de impuestos sobre la renta.
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No. 521 valor de garantía para Créditos Hipotecarios.
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No. 526 Formato mínimo para avalúos.
1965	Tesorería del D.F.	Ultimo instructivo para la valuación de predios urbanos en el D.F.
1972	Instituto Nacional de Antropología	Ley de monumentos, sitios y zonas arqueológicas e historia.
1972	Secretaría de Gobernación.	Ley sobre el régimen d propiedad en condominio de inmuebles para el D.F.
1974	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No. 671 reglas para la formación de avalúos
1976	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Art. 116 Ley de Sociedades mercantiles. Registro de Valuadores.
1976	Secretaría de Asentamientos Urbanos y Obras Públicas.	Ley general de asentamientos humanos
1978	Secretaría de Asentamientos Urbanos y Obras Públicas.	Plan Nacional de Desarrollo Urbano
1978	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 764 Requisitos que deben llenar las personas que practiquen para las instituciones de crédito.
1980	Tesorería del D.F.	Se publica en la gaceta oficial los nuevos criterios para la valuación catastral en predios urbanos
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 843 requisito para el refrendo de credenciales de valuador.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 856 actualización de avalúos Del patrimonio inmobiliario de las instituciones de Crédito.
1982	Comisión Nacional de Valores.	Criterios sobre la información en los avalúos de activo fijo (Inscritas en el registro Nacional de Valores)



1982	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Art. 6 Se autoriza a las Sociedades nacionales de crédito A la comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.
1986	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 978 Disposiciones para efectos de reexpresión de estados financieros de las instituciones de crédito.
1987	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 1002 Factores de ajuste para actualización de las inversiones inmobiliarias de las instituciones de crédito.
1987	Secretaría de Gobernación.	Se publica el decreto por el que se reforma y adiciona la Ley de Bienes Nacionales. Facultado a la S.N.C. a practicar avalúos de inmuebles para efecto de compra.
1987	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales	Se publican los criterios y metodológicas de Valuación.
1988	Banco de México	Teles- Circular No. 33788 reglas a las que habrán de sujetarse las S.N.C. en la formulación de Avalúos.
1988	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No. 1018 Disposiciones generales de avalúos.
1991	Comisión Nacional Bancaria	Circular No. 1103 Disposiciones generales para la formulación de avalúos y registro de peritos Valuadores.
1993	Ley de Adquisiciones y Obras Públicas	Se publican los criterios sobre información y verificación
1994	Comisión Nacional Bancaria	Circular No. 1201 Sobre Avalúos Bancarios. Disposiciones generales para la prestación del servicio de avalúos.
1994	Comisión Nacional Bancaria	Circular No. 1202 Sobre Avalúos Bancarios. Formato único para avalúos



		de inmuebles.
2000	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	Circular No. 1462 Sobre Avalúos Bancarios. Disposiciones generales Para la prestación del servicio de avalúos.
2002	Código Federal de Procedimientos Civiles	Procedimientos de Avalúo en los casos de expropiación
2003	Sociedad Hipotecaria Federal	Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda
2004	Secretaría de Finanzas	Resolución en la que se actualizan los listados de las personas autorizadas y registradas ante la autoridad fiscal para practicar avalúos
	Ley de Hacienda y Crédito Público del Estado de Guerrero	Sobre las disposiciones generales de los avalúos
2004	Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales	Se publica el decreto el Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y se reforma el Reglamento Interior de la sección de la función Pública.
2005	Ley de Caminos, Puentes y Auto transporte Federal	Sobre las unidades de verificación y centros de capacitación
2005	Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado	Sobre las obligaciones y prohibiciones de los Valuadores profesionales y de las Unidades de Valuación.



Delimitación del Problema

El alcance de este estudio se fijó exclusivamente para el Área Metropolitana de Monterrey, con el fin de recabar la información necesaria en un universo conocido, de cuyas variables se cuenta con el acceso y la disposición por parte de los miembros del Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León antes Instituto Mexicano de Valuación, Colegio de Valuadores de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León. Siendo lo mas preciso y consistente en la información a recabar y posteriormente analizada, desarrollar un documento útil para la Sociedad y los involucrados en la actividad en los procesos de compra-venta, solicitud y otorgamiento de créditos, así como de las negociaciones para escrituración en todas las modalidades y demás trámites y procesos en donde se involucre la valuación profesional.

Por otra parte, sin pretender realizar una guía con un formato único sino por el contrario elaborar un documento completo que ofrezca apoyo a las distintas regiones en el país, para el acercamiento y conciencia de la necesidad de certificación del servicio profesional de la valuación, brindando una respuesta clara y completa, para las exigencias resultado de la globalización y estandarización en los diferentes ámbitos de la sociedad local, nacional y posteriormente de manera ambiciosa a nivel internacional.

El propósito de esta investigación es determinar el nivel académico y de experiencia laboral de los profesionales de la Valuación Inmobiliaria en el Área Metropolitana de Monterrey (AMM); así como establecer si cuentan con certificación por la prestación de sus servicios. Lo anterior con el fin de comparar el grado de profesionalización de los Valuadores del AMM con lo establecido por la normatividad estatal, nacional e internacional y los manuales de mejores prácticas emitidos por instituciones con reconocimiento mundial, para así elaborar propuestas para el mejoramiento académico y de certificación de la profesión.



Objetivos

- **Objetivo general**

Realizar un estudio comparativo de la “condición actual de los valuadores que ejercen en el Área Metropolitana de Monterrey y los estándares nacionales establecidos por las instituciones que solicitan los servicios de los Valuadores, tales como Instituciones bancarias, el INFONAVIT, la sociedad hipotecaria federal.

La finalidad del estudio comparativo fue obtener información fidedigna que permitiera observar la “condición real” de los profesionales de la valuación en el Área Metropolitana y a partir de éstos ofrecer algunas propuestas para mejorar “El perfil ideal alcances profesionales orientadas por los “estándares de calidad” y los nuevos requerimientos de las instituciones antes mencionadas.

- **Objetivos específicos**

- Identificar la normatividad vigente de la práctica de la valuación inmobiliaria para efectos de comparación.
- Identificar la condición actual de los valuadores en cuanto a:
 - A).- Grado o Nivel académico (Escolaridad).
 - B).- Si cuenta con alguna “certificación” y que organismo o institución lo otorgo y lo respalda.
 - C).- Experiencia Laboral obtenida por la cantidad de años realizando avalúos o colaborando dentro o a través de instituciones.

Para el cumplimiento de estos objetivos se realizo una encuesta que fue aplicada a 90 valuadores miembros del universo censal del Área Metropolitana de Monterrey

- Con base en los resultados obtenidos de los objetivos específicos anteriores se realizan algunas propuestas de certificación orientadas a la mejora continua del valuador inmobiliario y sirviendo como estímulo para la conciencia de la certificación nacional.



Justificación de la Investigación

Del análisis de los resultados de esta investigación se derivará una descripción que compare las características académicas y certificación del valuador del Área Metropolitana de Monterrey con las leyes, normas y disposiciones que debe acatar; y los criterios y estándares internacionales para la certificación para determinar si éstos cumplen con el *benchmark* aceptado de la praxis valuatoria. Esta investigación será de utilidad tanto a los Valuadores que prestan servicios de consultoría como a empleadores de empresas que presten servicios de Valuación Inmobiliaria y a los particulares que requieran de avalúos de este tipo.



CAPITULO 2

Marco de Referencia

En esta sección se identifica la Normatividad que rige la valuación profesional inmobiliaria, y la cual establece los criterios para permitir al valuador brindar sus servicios a la sociedad de manera responsable y con un nivel de profesionalismo que se obtiene al recibir un servicio de calidad a través de estos valuadores certificados.

Normatividad vigente

La normatividad que rige la Valuación Inmobiliaria tiene como origen las leyes que emana la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos según los artículos 5, 27, 28, 71, 72, 73, 90, 123 y las Leyes de las Secretarías de Estado creadas para el desarrollo y funcionamiento del país, a demás de los decretos, acuerdos, códigos, reglamentos, circulares y boletines, tratados y convenios Internacionales, de las cuales mencionare las principales:

- Ley Federal del Trabajo
- Ley Federal de Correduría Pública
- Ley Complementaria del Artículo 5 Constitucional

- Ley General de Asentamientos Humanos
- Ley General de Bienes Nacionales
- Ley General e Instituciones y Sociedades Mutualistas de seguros
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito
- Ley General de Sociedades Cooperativas
- Ley General de Población
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- Ley General de Equilibrio y la Protección al Ambiente

- Ley de Adquisiciones y obras Públicas
- Ley de Conservación de Suelo y Agua
- Ley de Aguas Nacionales
- Ley del Banco de México
- Ley de Instituciones de Crédito
- Ley de Sociedades Mercantiles
- Ley para Regular las Agrupaciones Financieras
- Ley del Mercado de Valores
- Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
- Ley de Sociedades de Inversión
- Ley de Propiedad en Condominio e Inmuebles para el Distrito Federal
- Ley de Impuesto Sobre la Renta
- Ley de Inversión Extranjera
- Ley de Caminos, Puentes y Auto transporte Federal



Ley de Aeropuertos
Ley de Vías Generales de Comunicación
Ley de Expropiación
Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado
Ley del impuesto al Activo
Ley del Impuesto al Valor Agregado
Ley de Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios
Ley del Servicio de Administración Tributaria
Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal
Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
Ley Orgánica de la Comisión Nacional del Agua
Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia

Reglamento de la ley del impuesto sobre la renta
Reglamento de la ley del impuesto al activo
Reglamento de la ley al valor agregado
Reglamento del servicio de administración tributaria
Reglamento Interior de la Función Pública.
Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

Circular 1462/2000 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Código Fiscal de la Federación
Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal

Código Penal para el Distrito Federal en materia de Fuero común y para toda la República en materia Fuero Federal
Código de Comercio
Código Federal de Procedimientos Civiles
Código de Ética del Valuador Profesional. Colegio de Valuadores de Nuevo León
Code of Professional Ethics, National Association of Real Estate Appraisers (MINNESOTA, US.)

Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda

Los artículos que hacen referencia a estas leyes y contemplan la personalidad, el ejercicio, los requisitos, las instituciones, garantías, sanciones están contenidos en los anexos 1 y 2.



Acreditación del Valuador Inmobiliario

Instituciones de acreditación.

Las instituciones que acreditan actualmente al Valuador Inmobiliario en México a raíz de que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se deslindó de la responsabilidad de tramitar los registros como peritos Valuadores de inmuebles, pasó a manos de la Sociedad Hipotecaria Federal a través de Unidades de Valuación, las cuales ya están constituidas de manera independiente y brindan su servicio a las constructoras, desarrolladoras y público en general ante el INFONAVIT o aquellas integradas en Instituciones Bancarias. Éstas emiten sus propios registros y cada valuador posee un solo registro independientemente a cuantas Unidades de Valuación esté afiliado. Solo el registro como controlador variará en categoría, pues el valuador únicamente puede ser controlador en una unidad de valuación.

A continuación se presentan un listado de las principales Instituciones autorizadas para acreditar y emitir los registros de Valuador Inmobiliario en sus padrones según su actividad específica, además de una breve descripción de cada institución.



Banorte

El Grupo Financiero Banorte, nace en 1899, con la fundación del Banco Mercantil de Monterrey. Casi medio siglo después, en 1947, se pone en marcha el Banco Regional del Norte.

En 1986 se establece el Banco Mercantil del Norte, S.N.C., nombre que refería la fusión del Banco Mercantil de Monterrey con el Banco Regional del Norte.

En 1992, en el proceso de privatización de la banca, Banorte fue adquirido por el grupo actual de emprendedores accionistas, encabezado por Roberto González Barrera. Un año después, con la incorporación de los servicios de Casa de Bolsa, Factoraje, Almacенadora y Arrendadora, se constituye como actualmente se encuentra, contando, además, con amplia cobertura nacional y oficinas en el extranjero.

La principal subsidiaria, Banco Mercantil del Norte, mejor conocida como Banorte, está en los primeros lugares de rentabilidad entre los bancos nacionales más grandes. Es también el quinto banco más importante en términos de créditos totales.

Alianzas del grupo

En México se han incorporado instituciones como Bancentro, Banpaís y Bancreer. En el extranjero, el 30 de septiembre de 1997 se firmó un contrato de coinversión con Assicurazioni Generali S. P. A. A través de este contrato, la institución italiana se hizo poseedora del 49 por ciento de Afore Sólida BANORTE, Seguros BANORTE y Pensiones BANORTE, quedando formalmente integrada la División de Banca de Ahorro y Previsión.

HSBC.

El 22 de noviembre de 2002 Grupo Financiero Bital se integró al grupo inglés HSBC (HSBC Holdings plc), la segunda institución financiera más importante del mundo, formando el Grupo Financiero HSBC México para consolidar su presencia en el norte del continente americano.

Con sede en Londres, HSBC Holdings plc es una de las organizaciones de servicios financieros y bancarios más grandes en el mundo. Cuenta con más de 130 años en el mercado internacional ofreciendo una amplia variedad de servicios financieros: personales, empresariales, corporativos, banca de inversión y mercados, banca privada, y otras actividades, a más de 90 millones de clientes en 79 países y territorios en Europa, América, Asia, Medio Oriente y África.



La experiencia que tiene HSBC en el mundo se suma a las fortalezas de Bital y a su conocimiento sobre el mercado mexicano, para ofrecerle a usted el mejor servicio bancario, así como los productos financieros más innovadores con tecnología de punta y cobertura internacional.

Esta integración no modifica los servicios con los que usted cuenta actualmente a través de nuestra amplia red de sucursales abiertas de lunes a sábado de 8 de la mañana a 7 de la noche y de nuestros más de 4,500 cajeros automáticos a nivel nacional; así como nuestros servicios de Banca Telefónica y por Internet.

HSBC Holdings plc (HSBC) controla ahora el 99.76% de las acciones representativas de capital de GF BITAL.

Santander- Serfin.

Grupo Santander conforma su identidad, su presente y su futuro sobre la historia de cuatro grandes entidades españolas, que han jugado un papel de primer orden en la vida financiera y económica española: Banco Santander, Banco Central, Banco Hispano Americano y Banco Español de Crédito. Cuatro grandes bancos que, a su vez, se fueron construyendo a lo largo del tiempo mediante la absorción y adquisición de otras muchas entidades más pequeñas. A título meramente orientativo, se destacan a continuación algunas fechas básicas, que enmarcan el desarrollo de las cuatro entidades integradas hoy en el Grupo Santander:

El Banco Santander nace en 1857 y en 1999 se realiza la fusión Santander-BCH.

Desde el anuncio público, el 15 de enero de 1999, de la fusión de Banco Santander y BCH, Santander Central Hispano ha vivido unos años intensos, tanto desde la perspectiva de la integración y modernización de distintas áreas de los dos bancos fusionados, como en la profundización de sus alianzas y en la expansión del perímetro del Grupo, con la incorporación al mismo de nuevas entidades.

Algunas fechas especialmente relevantes en este sentido son:

Mayo 2000: Adjudicación en subasta del grupo mexicano Serfin

2001

Septiembre: Unificación comercial y de gestión de nuestras filiales en México bajo la marca Santander Serfin.

Diciembre: Alianza estratégica con Bank of America en México, que incluye la compra por su parte del 24,9% de Grupo Financiero Santander Serfin.

2003



Febrero: El mercado de derivados británico Liffe designa a Grupo Santander como entidad creadora de mercado de los futuros sobre las principales acciones españolas, así como de Nokia, con lo que se convierte en entidad de referencia de este tipo de productos a nivel europeo.

Marzo: Se hace efectivo el acuerdo con Bank of America por el que este adquiere el 24,9% de Grupo Financiero Santander Serfin por un importe de 1.600 millones de dólares.

Abril: La revista Global Finance nombra a Grupo Santander como mejor banco para América Latina. Asimismo, Santander Chile es distinguido como mejor banco del país.

Mayo: Acuerdos con The Royal Bank of Scotland Group por el que se adquiere el negocio de banca privada en Iberoamérica de su filial Coutts & Co y se le vende el negocio de tarjetas de crédito y la cartera de préstamos personales de la filial en Alemania Santander Direkt Bank.

Primer banco español en incorporarse como miembro del Chicago Board of Trade, una de las mayores cámaras de contratación de futuros y opciones listados.

BBVA Bancomer.

GFBB es una empresa controladora filial de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), uno de los grupos financieros más grandes de la Zona Euro en términos de capitalización de mercado que ascendía a 49,973 millones de euros al cierre de septiembre de 2005. BBVA es un grupo financiero con una elevada solvencia y rentabilidad, tiene presencia en 37 países del mundo con 91,770 empleados, 33 millones de clientes y 7,208 oficinas, destacando su compromiso con la región latinoamericana donde forma la franquicia financiera líder de la región.

La principal subsidiaria de GFBB es BBVA Bancomer, institución bancaria líder que opera una banca de servicios universales mediante una red comercial a septiembre de 2005 de 1,706 sucursales y 4,286 cajeros automáticos, que representan 25.0% y 19.8% respectivamente de participación de mercado del sistema bancario mexicano, al mes de agosto de 2005.

El modelo de negocios de BBVA Bancomer se orienta exclusivamente a cada segmento de cliente mediante unidades que atienden necesidades y deseos específicos, diseñando una oferta de productos y servicios a la medida, respaldados por la calidad y solidez de la marca Bancomer. Asimismo, cada unidad especializada para individuos o empresas tiene su propia red de distribución dedicada.



Historia

1932: Se funda Bancomer en la ciudad de México bajo el nombre de Banco de Comercio.

1982: El gobierno mexicano nacionalizó la banca mexicana, incluyendo a Bancomer.

1991: Con la privatización bancaria, se forma Grupo Financiero Bancomer (GFB) que retoma el control de Bancomer.

Junio 1995: Se crea el negocio de transferencias de dinero bajo el nombre de Bancomer Transfer Services.

Diciembre 1996: Se crea la administradora de fondos de pensiones del Sistema de Ahorro para el Retiro bajo el nombre de Afore Bancomer, así como la empresa especializada en banca seguros llamada Seguros Bancomer.

Mayo 1997: Se crea el negocio de pensiones bajo el nombre de Pensiones.

Junio 2002: Grupo Financiero BBVA Bancomer se convierte en Sociedad controladora filial de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria como consecuencia de que este último llegó a detentar más del 51% de las acciones representativas del capital social del Grupo.

Febrero – Junio 2004: BBVA lanza una Oferta Pública de Recompra por aproximadamente la tenencia accionaria restante de BBVA Bancomer en manos de inversionistas minoritarios, logrando una tenencia total al cierre de la operación de 98.88%.

Sociedades Financieras de Objeto Limitado

AMSOFOL.

La Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado A.C. (AMSOFOL) es una institución que agrupa a las entidades financieras denominadas "Sociedades Financieras de Objeto Limitado", las que participan activamente en el financiamiento de sectores prioritarios de la economía y constituyen parte importante del sector financiero de México.

Se constituyó el 23 de febrero de 1994 con la finalidad de agrupar a las Sociedades financieras de objeto limitado que obtienen autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituirse y operar en términos de lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito, fracción IV, artículo 103.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (sofoles) surgieron en 1993 como resultado del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá.



Hipotecaria Nacional.

Es una empresa financiera especialista en el otorgamiento de créditos para la construcción y adquisición de vivienda en México. En el sector financiero es denominada como Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL Hipotecaria).

Las SOFOLES nacen a partir de las modificaciones a la Ley de Instituciones de Crédito, efectuadas en 1993 para desregular el sistema financiero mexicano.

Hipotecaria Nacional se constituyó el 2 de mayo de 1994, como una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL).

El 6 de enero de 1995 obtuvo su registro como Intermediario Financiero del Banco de México para canalizar créditos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Ese mismo año se otorgaron los primeros créditos individuales y al finalizar el año se habían concedido 20 créditos.

Durante los siguientes 3 años tuvo un crecimiento acelerado ya que en 1996 se otorgaron 373 créditos, en 1997 se dieron 2,995 créditos y se cerró 1998 con 13,030 para llegar a un total acumulado de 16,378 créditos.

Al finalizar el mes de septiembre de 1999 la cobertura abarcaba 38 sucursales, distribuidas en 23 estados de la República Mexicana y al cierre de año se contaba con 32,448 créditos otorgados.

Inició el nuevo milenio con resultados muy satisfactorios, en el 2000 se otorgaron 13,710 y el 2001 con 12,184 para llegar a un total acumulado de 58,342 créditos.

Para abril del 2002 ya se contaba con 59 sucursales y al cierre del año se alcanzaron los 72,778 créditos acumulados.

¿Quién es Hipotecaria Nacional?

De las 17 Sofoles hipotecarias registradas en la AMSOFOL (Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado), Hipotecaria Nacional es líder en capital, rentabilidad, cartera, activos totales.

Hipotecaria México.

Es una Sociedad Financiera de Objeto Limitado cuyo objetivo es atender el mercado inmobiliario mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Los principales ejecutivos de Hipotecaria México cuentan con más de 25 años en el sector financiero de nuestro país y su consejo de administración está



integrado por destacados empresarios en las áreas financieras, comerciales y de seguros.

Como intermediarios financieros de Banco de México canalizan los créditos del fondo de operación y financiamiento bancario a la vivienda (FOVI), destinados a financiar vivienda de interés social.

Hipotecaria Casa Mexicana.

Es una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofol) del ramo inmobiliario, especializada en el financiamiento de vivienda de interés social y media.

La Sociedad está integrada por un amplio grupo de accionistas, todos ellos con reconocido prestigio y experiencia en el ramo hipotecario y negocios relacionados.

FOVI.

Es un Fideicomiso Público constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México, el cual es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. a partir del 26 de febrero de 2002.

Dentro de sus fines se encuentra el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las instituciones de banca múltiple y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) del ramo hipotecario e inmobiliario, registradas ante FOVI.

Los recursos del financiamiento se asignan a través del sistema de subastas a las que están llamados los promotores de vivienda registrados en FOVI, así como los intermediarios financieros autorizados. El equipo de profesionales de HIPOTECARIA CASA MEXICANA posee una amplia experiencia en el sector financiero y en la operación de Sofoles hipotecarias.

Cuenta con los sistemas y tecnología de punta para brindar un servicio oportuno y de calidad.



ORGANISMOS PÚBLICOS GUBERNAMENTALES

Poder Judicial del Estado de Nuevo León.

Está conformado por un conjunto de órganos del Estado que tienen a su cargo el ejercicio de la función jurisdiccional en los asuntos de competencia local, concurrente o auxiliar, y tienen la potestad de aplicar las leyes en las materias civil, familiar, penal y de jurisdicción concurrente.

El ejercicio del Poder Judicial se deposita en el Tribunal Superior de Justicia, en juzgados de Primera Instancia y en juzgados menores, además de un Consejo de la Judicatura del Estado.

Dirección de Catastro.

La Ley de Catastro, regula el control y valorización de los inmuebles ubicados en el Estado, y donde la Secretaría de Finanzas y Tesorería General la aplican.

Son organismos auxiliares de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado:

- a) La Junta Central Catastral;
- b) Las Juntas Municipales Catastrales;
- c) Las Cámaras de Comercio, de Industria y Propietarios de Bienes Raíces; y
- d) El Instituto y Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A. C.
- e) Las personas o instituciones privadas cuya colaboración se requiera.

Instituto de Fomento Nacional de Vivienda de los Trabajadores.

Desde 1972, el INFONAVIT ha otorgado más de tres millones de créditos para vivienda. En esas casas vive la décima parte de los mexicanos, y equivalen a todas las viviendas de las ciudades de Guadalajara y Monterrey juntas.

La visión del Infonavit es ser un Instituto de calidad internacional, autónomo, tripartito, de carácter social.

Ser un Instituto orgullo por su transparencia, eficiencia, calidad de servicio y fortaleza financiera.

Ser un Instituto que asegure su existencia a largo plazo y que proporcione a todos los derechohabientes crédito para su vivienda.

Ser un Instituto que otorgue rendimientos suficientes al fondo de ahorro de los derechohabientes.



La misión de Infonavit es cumplir con el mandato constitucional de otorgar crédito para que los trabajadores puedan adquirir, con plena libertad y transparencia, la vivienda que más convenga a sus intereses en cuanto a precio, calidad y ubicación.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales es un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública.

Su objetivo es coadyuvar, con el Gobierno Federal, en la administración, preservación y protección de su patrimonio inmobiliario y en la racionalización del gasto público, mediante la realización de las actividades valuatorias y de justipreciación de rentas que le sean encomendadas, atendiendo siempre el interés público y los aspectos pertinentes de la política inmobiliaria establecida.

Para el ejercicio de sus atribuciones, el INDAABIN se integrará con las siguientes unidades administrativas:

Presidencia

Dirección General de Avalúos

Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal

Dirección General de Administración y Obras en Edificios Públicos

Dirección General Jurídica

Dirección General de Administración y Finanzas

Delegaciones Regionales

Así como por los siguientes órganos colegiados:

Cuerpo Colegiado de Avalúos de Oficinas Centrales

Cuerpo Colegiado de Avalúos en cada Delegación Regional

Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

No es sino hasta la última década del siglo XIX y la primera del XX cuando se crea de manera formal el Sistema Financiero Mexicano, mediante un proceso legislativo que estableció ordenamientos de carácter general para normar uniformemente a las instituciones de crédito, a las empresas aseguradoras, a las compañías de fianzas, a los almacenes generales de depósito y, en cierto grado, a las bolsas de valores y a los agentes de bolsa.

Por Decreto el 24 de diciembre de 1924 se creó la Comisión Nacional Bancaria (CNB) y, el 15 de julio de 1925, se publicó el Reglamento de la Ley que creó dicho Organismo.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, promulgada por el Presidente Manuel Ávila Camacho el 31 de mayo 1941, dispuso que la Comisión se compusiera de un Pleno y de un Comité Permanente que estarían encargados de la inspección y vigilancia, así como de fungir como órgano consultivo respectivamente.



Nacionalización de la Banca

Durante la reestructuración del sistema financiero en los inicios de los años ochentas y una vez que se decretó la nacionalización de la banca privada en 1982, la Comisión tuvo la encomienda de elaborar los criterios y procedimientos para llevar a cabo la valuación de las acciones representativas del capital de las instituciones nacionalizadas, actividad que se implementó y desarrolló, haciendo explícito que el proceso de análisis, comprobación y calificación de los elementos de valuación, debían responder a principios de justicia, de buena fe y de equidad.

Producto de los cambios realizados a la Ley de Instituciones de Crédito en los que se pretendió promover la desregulación operativa del sistema bancario, así como de atender con mayor dedicación a las instituciones de seguros y fianzas. Con fecha 27 de diciembre de 1989, el Ejecutivo Federal reforma la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, por virtud de la cual se escinde la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros en dos Organismos denominados: Comisión Nacional Bancaria y Comisión Nacional de Seguros y Fianzas..

En síntesis, la CNV sustituyó a la Nacional Financiera y a la Comisión Nacional Bancaria en la tramitación previa de la liga de valores por la bolsa, en el entendido que las Sociedades financieras estaban desempeñando ya un papel decisivo en la industrialización del país.

Fusión de la Comisión Nacional Bancaria y de la Comisión Nacional de Valores

En virtud de los procesos de reforma e integración a nivel mundial que nuestra economía estaba viviendo al inicio de la década de los noventas, se aplicaron diversas medidas con objeto de desarrollar un sistema financiero más eficiente y competitivo, capaz de responder de mejor manera a las necesidades de nuestro país. Entre estas medidas, destacan el restablecimiento del régimen mixto de banca a través de la desincorporación de las instituciones de banca múltiple, la configuración de grupos financieros y nuevas entidades, así como la apertura del sector financiero a una mayor competencia, tanto interna como externa.

Asimismo, ciertos grupos financieros fueron afectados seriamente por sus propios administradores, lo cual derivó en intervenciones gerenciales por parte de las autoridades, a fin de restablecer su correcto funcionamiento y con ello proteger los intereses del público y del sistema financiero en su conjunto. Sin embargo, el saneamiento de dichas entidades trajo consigo inevitables costos. Ello obligó al Gobierno Federal a redoblar los esfuerzos de supervisión y a castigar con todo el rigor de la ley a quienes dispusieron indebidamente de los recursos de las instituciones.

En virtud de lo anterior, el 28 de abril de 1995, el congreso de la Unión aprobó la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, consolidando en un solo



órgano desconcentrado las funciones que correspondían a la Comisión Nacional Bancaria y a la Comisión Nacional de Valores.

Este nuevo organismo nace con el objeto de supervisar y regular, en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como mantener y fomentar el sano y equilibrado desarrollo del sistema financiero en su conjunto, en protección de los intereses del público.

Atención de la Crisis Bancaria

Durante la crisis económica de 1994, la Comisión llevó a cabo la intervención gerencial de diversas instituciones que habían incurrido en operaciones irregulares y que mostraban problemas de solvencia financiera. Estas instituciones resultaban inviables en caso de haberlas dejado operar a través de sus administradores originales. En este sentido, los créditos con mayores visos de incobrabilidad pasaron al poder del Fondo Bancario para la Protección del Ahorro (FOBAPROA), con el objeto de ser recuperados y en caso de que así procediera, sanear y en su caso vender o liquidar a las instituciones intervenidas. Estas medidas evitaron una crisis sistémica de mayores y peores consecuencias en beneficio del sistema financiero en su conjunto, salvaguardando en todo momento los depósitos bancarios del público ahorrador en general.

Derivado de esta crisis, el sector de la banca en México tuvo que enfrentar una serie de contingencias, las cuales requirieron de medidas oportunas y convenientes para la economía del país, entre ellas, durante 1995 el Gobierno Federal y la Asociación de Banqueros de México acordaron la instrumentación de "Programas de Apoyo a Deudores de la Banca", cuyo seguimiento, cálculo de los costos fiscales, adecuación y correcta aplicación hasta su conclusión, quedó bajo la competencia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



Sociedad Hipotecaria Federal.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

Los programas de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente.



CAPITULO 3

Metodología.

A fin de analizar la información del Universo Censal (Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León antes Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, Colegio de Valuadores de Nuevo León y la Asociación de Valuadores de Nuevo León) es preciso establecer la estructura de análisis a emplear.

Fase I

La fase I de esta investigación se realizó recopilando la Normatividad correspondiente contenida en los anexos 4 y 5, así como los requisitos que las instituciones solicitan se cumplan por sus proveedores externos: los Valuadores Inmobiliarios.

Una vez recabada la normatividad se procede a clasificar las variables críticas por cada una de ellas con el fin de obtener todos los posibles requerimientos de cada institución para ingresar a su respectivos padrones, se generan las tablas con los distintos criterios: antecedentes generales, escolaridad, trayectoria y requerimientos, y obligaciones y complementarios. Las variables críticas que estructurarán el perfil óptimo del valuador, en conjunto con la información que se llevará a cabo mediante la aplicación de encuestas las cuales habrán de dar la incidencia de cada variable (requisito) en las instituciones. Por el momento se contemplarán en esta investigación las principales y mas grandes instituciones que involucran la prestación del servicio valuatorio, esto con el fin de no desvirtuar la información proporcionada, ya que estas instituciones gozan de larga trayectoria en el mercado y no sufren consecuencias estructurales al implementar una nueva normatividad.

Continuando con el proceso, se estructuran las tablas de normatividad y requisitos a cumplir por el valuador mediante un cuadro comparativo de la normatividad requerida por los organismos, instancias e instituciones para el Valuador Inmobiliario. Cotejando así cada requisito a manera de variable crítica y calificando su porcentaje de incidencia respecto al total de organismos e instituciones relativas a la Valuación Inmobiliaria, se afinan los requisitos y se propone una tabla de variables críticas a cumplir por el valuador en una propuesta de homologación en la normatividad y requisitos mínimos para ingresar a instituciones como valuador externo.



Normatividad y requisitos a cumplir por el valuador.

Cuadro: Comparativo de normatividad requerida por los organismos, instancias e instituciones para el Valuador Inmobiliario.

En el siguiente cuadro se enumeran los requisitos según la Normatividad y Políticas de cada organismo, instancia e institución que requiere los servicios de los valuadores inmobiliarios, para poder pertenecer a los padrones y acceder a los registros de las mismas; dichos requisitos son distintos según institución, y se reúnen aquí para realizar la selección conforme a su frecuencia en cada una de ellas, para posteriormente realizar un resumen de los requisitos mínimos indispensables generando un instrumento de recopilación de información (encuesta), que registre los datos del perfil actual de los valuadores inmobiliarios, donde se abordarán los datos generales, la escolaridad su nivel profesional y de postgrado, las acreditaciones por instituciones competentes en la materia valuatoria, registros de instituciones gubernamentales o privadas, las membresías en colegios de profesionistas y profesionales de la valuación, así como su experiencia laboral.



Fase II Diseño del instrumento.

Comprende la formulación del instrumento de recopilación de información del Universo Censal, mediante una encuesta que contenga la información básica general de los Valuadores, así como su nivel académico, su trayectoria laboral, experiencia y sus aspiraciones en cuanto a una profesionalización mediante una certificación de la Valuación Inmobiliaria.

Esta encuesta estará encaminada además a complementar los datos ya obtenidos de las instituciones que requieren de sus servicios, estandarizar de manera homogénea las variables críticas a exigir, de tal suerte que se conforme un mínimo de requisitos generales para todas las instituciones que requieran de un Valuador Inmobiliario.

Como ya se mencionó, los aspectos que cubrirán las encuestas son los que mejor describan el perfil actual del valuador, una vez seleccionados los requisitos con mayor frecuencia por Institución y los que por su naturaleza incluyente, con respecto a requisitos menores o excluyentes por su nivel de profesionalización académica como laboral definen los reactivos y las posibles respuestas a ellos, en los datos generales se enfoco a la información que nos describe el panorama general de la conformación del Universo Censal, así como los datos que en su momento nos podrían apoyar a validar la información proporcionada, en la cuestión académica se enfoco a los estatus académicos tanto de las Disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria como los Postgrados en Valuación Inmobiliaria. En las Acreditaciones, Registros y Membresías estas estarán de igual manera estrechamente ligados a la praxis Valuatoria.

Es necesario por el tipo de información que se requiere sea a través de encuestas directas al Universo Censal, ya que aportará una visión ampliada e integral de la situación vigente.

El ejemplar de la encuesta utilizado en este estudio aplicado a los 90 miembros del universo censal se encuentra en el anexo 1 pagina 154.



Variables Críticas a cumplir por el valuador

Cuadro: Propuesta de homologación en la normatividad y requisitos mínimos para ingresar a instituciones como valuador.

En el siguiente cuadro-resumen se relacionan de manera depurada y con una visión más particular, los elementos que definen la encuesta para formular los reactivos según la selección previa de los requisitos, Cabe señalar que por lo diversificado de los estudios así como las instituciones que proporcionaron la instrucción y los grados se dejaron abiertos algunos reactivos para que la retroalimentación sea mas profunda.



CAPITULO 4

Fase III.- Análisis Descriptivo de la información.

En esta etapa se realizará el análisis descriptivo de la información registrada mediante las encuestas según lo observado en el universo Censal, mismas que a través de frecuencias y tablas cruzadas reflejarán la realidad de dicho universo con respecto a la normatividad y los requerimientos de las Instituciones que norman y requieren de los Valuadores.

La información obtenida es solo de aquellos miembros del Colegio de Valuadores de Nuevo León, Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León y la Asociación de Valuadores que tuvieron a bien en contestar las encuestas y se tomará en cuenta como válida ya que se obtuvo un 75% de participación del total de los tres Colegios de Valuadores, puesto que el 25% restante no acude con regularidad a las sesiones, asambleas y no fue posible localizarlo o mostró interés nulo en colaborar con el noble propósito de este trabajo.

Metodología del Análisis del Perfil del Valuador Inmobiliario

Para analizar el universo Censal se tomará la metodología de cubrir de lo general a lo particular, para lograr abarcar la mayor cantidad de información posible, puesto que las encuestas brindaron un cúmulo muy rico de información y que para los efectos y objetivos de este estudio solo se abordará lo concerniente a dichos objetivos.

En esta sección se analizó la información siguiendo el orden de la obtención de los datos hasta llegar a las Unidades de Valuación e Instituciones Bancarias. Abordando primeramente los aspectos generales de los miembros del universo Censal; la escolaridad, donde se profundizará sobre las disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria, los postgrados por los que los miembros han optado y sus respectivos estatus académicos, así como las acreditaciones ante organismos que imparten instrucción en la materia, continuando con registros ante instituciones que requieren de Valuadores, además de las membresías ante los distintos Colegios de Profesionistas de las disciplinas afines a la valuación.

Se identifica una franca discrepancia en los porcentajes de los miembros del universo Censal de quienes cuentan o poseen Acreditaciones, Membresías y Registros con respecto a los estudios de postgrado, específicamente se analizará lo correspondiente a los miembros que actualmente poseen cédula de manera particular. Ya que es uno de los requisitos indispensables para estar registrado ante la Sociedad Hipotecaria Federal, y por ende brindar sus servicios a las Unidades de Valuación e Instituciones Bancarias, punto al que en lo sucesivo nos enfocaremos con mayor detalle.



Sección I.- Aspectos generales:

I.1.- Universo Censal

Comenzando por describir la información general del universo Censal, se encontró que algunos de los miembros pertenecen a dos Colegios, ya que estos no son exclusivos en cuanto a la pertenencia de otro Colegio, y cumpliendo con los requisitos se puede obtener la afiliación al que mejor le convenga, ya que los tres son ampliamente reconocidos por la Sociedad en general.

La siguiente tabla registra específicamente los miembros que contestaron las encuestas en los tres Colegios y que en lo sucesivo se tomarán los porcentajes con respecto al número total de los miembros que contestaron dichas encuestas.

Tabla.- 1 Universo Censal desglosado por participación en la encuesta.

Membresias	Cantidad Miembros Afiliados	%	Cantidad Miembros Encuestados	% Miembros Encuestados
Total de miembros afiliados a los tres colegios de valuadores	121			
Total de encuestados en los tres colegios de valuadores	90			
Colegios de Valuadores				
Colegio de Valuadores de Nuevo León	66	54.55%	52	57.78%
Colegio Mexicano de Valuación	42	34.71%	32	35.56%
Asociación de Valuadores de Nuevo León	36	29.75%	24	26.67%
Pertenencia a dos o tres Colegios de Valuadores				
Colegio de Valuadores y Colegio Mexicano de Valuación	7	5.79%		7.78%
Colegio de Valuadores y Asociación de Valuadores	11	9.09%		12.22%
Colegio Mexicano de Valuación y Asociación de Valuadores	1	0.83%		1.11%
Tres Colegios de Valuadores	1	0.83%		1.11%

Fuente: Directa

De los 121 miembros afiliados al momento de comenzar con esta investigación en los tres Colegios de Valuadores, se accedió a encuestar a todos, sin embargo se contactaron y encuestaron un total de 90 miembros que a partir de aquí se tomará como el 100% de los encuestados, de los cuales 52 pertenecen al Colegio de Valuadores de Nuevo León representando un 57.78% de los encuestados, 32 al Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León representando un 35.56 % y 24 de la Asociación de Valuadores lo cual es un 26.67%. Se encontró además que 7 miembros del Colegio de Valuadores pertenecen también al Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León y representan el 7.78% y 11 mas pertenecen a la Asociación de Valuadores



reflejando un 12.22% no siendo estos los mismos, y solo un miembro registró pertenecer a el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León y a la Asociación de Valuadores con 1.11 y de igual manera pertenece el mismo a los tres Colegios lo cual indica un 1.11% adicional. De ellos el 11.1% son mujeres no mayores a los 35 años y 88.9% son hombres de todas las edades tabuladas.

I.2.- Universo Censal según edad y género (sexo).

A continuación se describirá las características del universo Censal, comenzando por la edad y el género (sexo), desglosándolos en intervalos de edad con periodos de cinco años (lustros).

Tabla 2.- Universo Censal según edad y género (sexo).

Intervalos de edades * Sexo Crosstabulation					
			Sexo		Total
			Femenino	Masculino	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count	1	1	2
		% of Total	1.1%	1.1%	2.2%
	26 - 30 años	Count	3	3	6
		% of Total	3.3%	3.3%	6.7%
	31 - 35 años	Count	6	9	15
		% of Total	6.7%	10.0%	16.7%
	36 - 40 años	Count		11	11
		% of Total		12.2%	12.2%
	41 - 45 años	Count		6	6
		% of Total		6.7%	6.7%
	46 - 50 años	Count		9	9
		% of Total		10.0%	10.0%
	51 - 55 años	Count		6	6
		% of Total		6.7%	6.7%
	56 - 60 años	Count		9	9
		% of Total		10.0%	10.0%
	61 - 65 años	Count		7	7
		% of Total		7.8%	7.8%
	66 - 70 años	Count		11	11
		% of Total		12.2%	12.2%
71 - 80 años	Count		6	6	
	% of Total		6.7%	6.7%	
Mas de 81 años	Count		1	1	
	% of Total		1.1%	1.1%	
No dato	Count		1	1	
	% of Total		1.1%	1.1%	
Total		Count	10	80	90
		% of Total	11.1%	88.9%	100.0%

Fuente: Directa

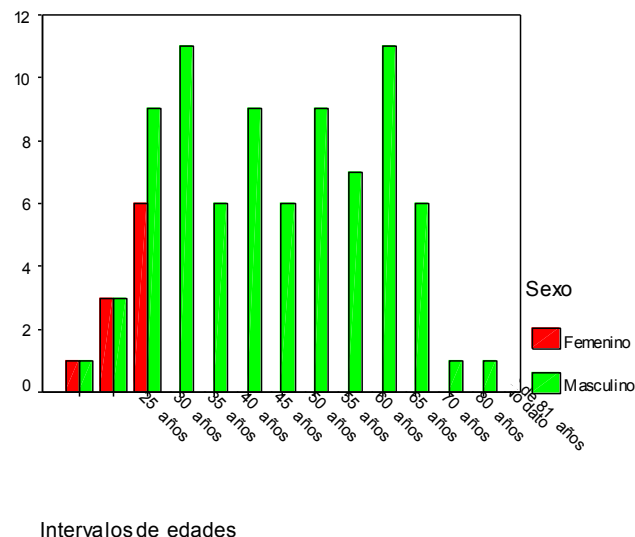


En la tabla 2, se observa que del total de encuestados se cuenta con 10 mujeres y 80 hombres, lo cual representa el 11.1% y 88.9 % respectivamente. En lo que respecta a las edades de las mujeres, estas oscilan en tres intervalos de edades concentrándose de los 20 a los 35 años.

Caso distinto a los hombres, que se divide de manera casi homogénea y se observan tres grupos: el primero que comprende dos intervalos de edades con un porcentaje de 12.2%, que son de 36 a 40 años y 66 a 70 años respectivamente; el segundo grupo comprende tres intervalos con porcentajes de 10% que son de 31 a 35 años, 46 a 50 años y 56 a 60 años; y el tercer grupo lo conforman tres intervalos con un porcentaje de 6.7%, los cuales son de 41 a 45, 51 a 55 y 71 a 80 años respectivamente, con un adicional superior de 7.8% de 61 a 65 años.

La anterior información se representa en la gráfica 1 presentada a continuación, notando como se presenta de manera intercalada los tres grupos de edades.

Gráfica 1.- Intervalos de edad según género (sexo).



Fuente: Tabla2.- Universo Censal según edad y género (sexo).



I.3.- Universo Censal según estado civil género (sexo).

Continuando con el análisis observamos las frecuencias del estado civil con respecto al género (sexo)

Tabla 3: Estado civil según género (sexo).

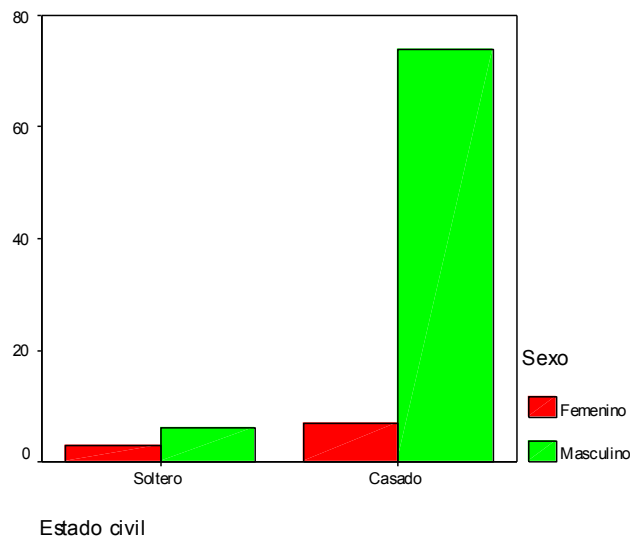
Estado civil * Sexo Crosstabulation

			Sexo		Total
			Femenino	Masculino	
Estado civil	Soltero	Count	3	6	9
		% of Total	3.3%	6.7%	10.0%
	Casado	Count	7	74	81
		% of Total	7.8%	82.2%	90.0%
Total		Count	10	80	90
		% of Total	11.1%	88.9%	100.0%

Fuente: Directa

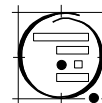
La siguiente gráfica representa lo anteriormente expuesto en la tabla 3.

Gráfica 2.- Estado civil según género (sexo).



Fuente: **Tabla 3: Estado civil según género (sexo).**

Y obtenemos que se divide en cuatro grupos claramente identificados. Donde el grupo menor lo comprende las mujeres solteras con 3.3%, seguido por los hombres solteros con 6.7% y el grupo de mujeres casadas con un 7.8%, lo cual posiciona al grupo de hombres casados con el mayor porcentaje de 82.2% respectivamente.



I.4.- Universo Censal según estado civil intervalos de edad

De esta manera y continuando con la información general, pasamos al estado civil con respecto a los intervalos de edades.

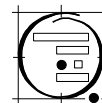
Tabla 4: Estado civil según intervalos de edad.

Intervalos de edades * Estado civil Crosstabulation

			Estado civil		Total
			Soltero	Casado	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count	2		2
		% of Total	2.2%		2.2%
	26 - 30 años	Count	1	5	6
		% of Total	1.1%	5.6%	6.7%
	31 - 35 años	Count	3	12	15
		% of Total	3.3%	13.3%	16.7%
	36 - 40 años	Count	2	9	11
		% of Total	2.2%	10.0%	12.2%
	41 - 45 años	Count		6	6
		% of Total		6.7%	6.7%
	46 - 50 años	Count	1	8	9
		% of Total	1.1%	8.9%	10.0%
	51 - 55 años	Count		6	6
		% of Total		6.7%	6.7%
	56 - 60 años	Count		9	9
		% of Total		10.0%	10.0%
	61 - 65 años	Count		7	7
		% of Total		7.8%	7.8%
	66 - 70 años	Count		11	11
		% of Total		12.2%	12.2%
	71 - 80 años	Count		6	6
		% of Total		6.7%	6.7%
	Mas de 81 años	Count		1	1
		% of Total		1.1%	1.1%
	No dato	Count		1	1
		% of Total		1.1%	1.1%
Total		Count	9	81	90
		% of Total	10.0%	90.0%	100.0%

Fuente: Directa

El 54.44% de los miembros son menores a 51 años y 45.55% son mayores a los 50 años. 10.0% son solteros y menores a los 50 años y 90.0% son casados de edades desde los 26 años en adelante. No se registraron viudos ni divorciados.



I.5.- Lugar de Origen - nacimiento

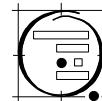
Con lo que respecta a la procedencia de los miembros de los Colegios se registró el lugar de origen o nacimiento y en la siguiente tabla se desglosa la frecuencia de los miembros por entidad federativa.

Tabla 5: Frecuencia de origen por lugar de nacimiento.

Lugar de nacimiento		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Baja California Norte	1	1.1	1.1	1.1
	Chiapas	1	1.1	1.1	2.2
	Coahuila	8	8.9	8.9	11.1
	Distrito Federal	2	2.2	2.2	13.3
	Hidalgo	2	2.2	2.2	15.6
	Nuevo León	66	73.3	73.3	88.9
	San Luis Potosí	1	1.1	1.1	90.0
	Sinaloa	1	1.1	1.1	91.1
	Tamaulipas	6	6.7	6.7	97.8
	Yucatan	1	1.1	1.1	98.9
	No dato	1	1.1	1.1	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa

Encontrando que la mayoría de los miembros son originarios del estado de Nuevo León, el cual cuenta con el porcentaje mas alto de 73.3%, seguido muy distante por Coahuila con 8.9 % y Tamaulipas con 6.7%, los 8 estados restantes en conjunto representan el 11.1%.



Sección II.- Escolaridad:

II.1.-Estudios profesionales afines a la Valuación Inmobiliaria, según Disciplinas (Carreras Profesionales).

Ahora bien, en el ámbito académico se abordó las disciplinas (Carreras Profesionales), registrando el estatus académico con el cual se cuente actualmente.

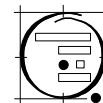
II.1.1.- Estatus académico según su Disciplina (Carrera Profesional)

Tabla 6: Estatus académico según su Disciplina (Carrera Profesional).

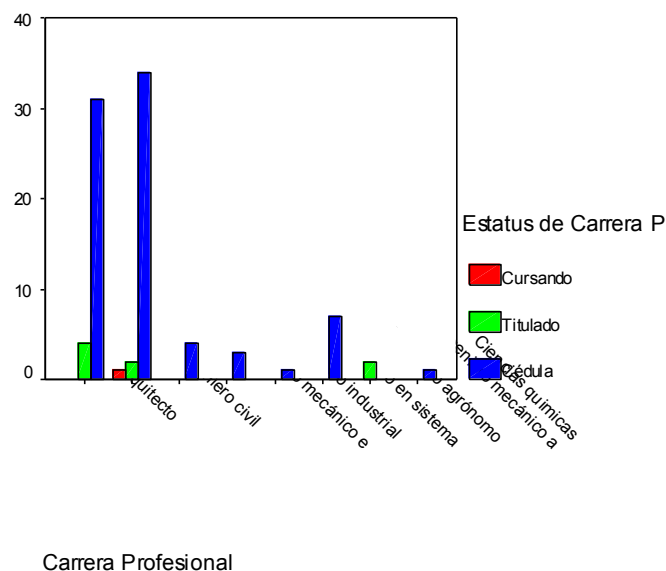
Carrera Profesional * Estatus de Carrera Profesional Crosstabulation

			Estatus de Carrera Profesional			Total
			Cursando	Titulado	Cédula	
Carrera Profesional	Arquitecto	Count		4	31	35
		% of Total		4.4%	34.4%	38.9%
	Ingeniero civil	Count	1	2	34	37
		% of Total	1.1%	2.2%	37.8%	41.1%
	Ingeniero mecánico electricista	Count			4	4
		% of Total			4.4%	4.4%
	Ingeniero industrial y administrador	Count			3	3
		% of Total			3.3%	3.3%
	Ingeniero en sistemas computacionales	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
	Ingeniero agrónomo	Count			7	7
		% of Total			7.8%	7.8%
	Ingeniero mecánico administrador	Count		2		2
		% of Total		2.2%		2.2%
	Ciencias químicas	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
Total	Count	1	8	81	90	
	% of Total	1.1%	8.9%	90.0%	100.0%	

Fuente: Directa



Gráfica 3: Estatus académico según su Disciplina (Carrera Profesional).



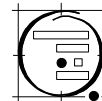
Fuente: **Tabla 6: Estatus académico según su Disciplina (Carrera Profesional).**

Un 90% de los miembros posee la cédula de alguna disciplina (Carrera Profesional) afin la Valuación Inmobiliaria; donde un 37.8% son Ingenieros Civiles, seguidos de los Arquitectos con un 34.4%, y en tercer lugar los Ingenieros Agrónomos con 7.8%, el resto de las disciplinas conforman un 10.0% en porcentajes menores al 4.4%.

De la anterior tabla 6, se obtiene que el mayor porcentaje por disciplina lo encabezan los Ingenieros Civiles con un 41.1%, seguido por los Arquitectos con un 38.9%, continuando con los Ingenieros Agrónomos de 7.8%, y los mecánicos electricistas 4.4%. También en menor porcentajes se cuenta con los Ingenieros Industriales y administradores con 3.3%, Ingenieros mecánicos y administradores 2.2 y un Ingeniero en ciencias químicas y un Ingeniero en sistemas computacionales cada uno con 1.1% respectivamente.

II.1.2.- Fechas de obtención del grado por Disciplina (Carrera Profesional).

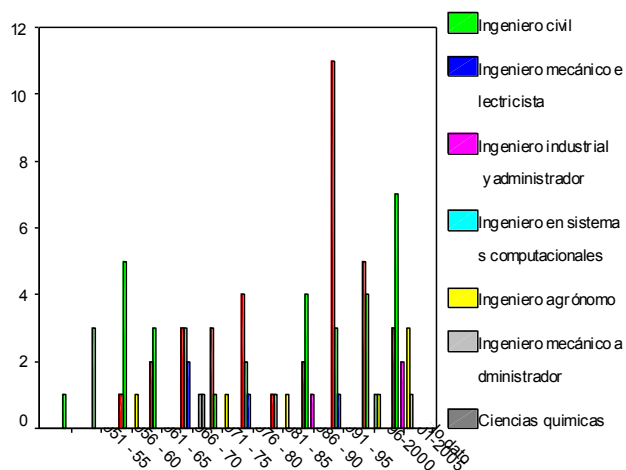
Se adoptó el mismo criterio de los intervalos de edad para desglosar en períodos de cinco años (intervalos) las fechas de obtención de dichas disciplinas.


Tabla 7: Fecha de obtención del grado por Disciplina (Carrera Profesional).

Intervalos fecha de obtención de Grado * Carrera Profesional Crosstabulation

			Carrera Profesional							Total	
			Arquitecto	Ingeniero civil	Ingeniero mecánico electricista	Ingeniero industrial y administrador	Ingeniero en sistemas computacionales	Ingeniero agrónomo	Ingeniero mecánico administrador		Ciencias químicas
Intervalos fecha de obtención de Grado	1951 - 55	Count % of Total		1 1.1%							1.1% 3
	1956 - 60	Count % of Total		3 3.3%							3.3% 7
	1961 - 65	Count % of Total	1 1.1%	5 5.6%				1 1.1%			7.8% 5
	1966 - 70	Count % of Total	2 2.2%	3 3.3%							5.6% 10
	1971 - 75	Count % of Total	3 3.3%	3 3.3%	2 2.2%				1 1.1%	1 1.1%	11.1% 5
	1976 - 80	Count % of Total	3 3.3%	1 1.1%				1 1.1%			5.6% 7
	1981 - 85	Count % of Total	4 4.4%	2 2.2%	1 1.1%						7.8% 3
	1986 - 90	Count % of Total	1 1.1%	1 1.1%				1 1.1%			3.3% 7
	1991 - 95	Count % of Total	2 2.2%	4 4.4%		1 1.1%					7.8% 15
	1996-2000	Count % of Total	11 12.2%	3 3.3%	1 1.1%						16.7% 11
	2001-2005	Count % of Total	5 5.6%	4 4.4%			1 1.1%	1 1.1%			12.2% 16
	No dato	Count % of Total	3 3.3%	7 7.8%		2 2.2%		3 3.3%	1 1.1%		17.8% 90
Total	Count % of Total	35 38.9%	37 41.1%	4 4.4%	3 3.3%	1 1.1%	7 7.8%	2 2.2%	1 1.1%	100.0%	

Fuente: Directa.

Gráfica 4: Fecha de obtención del grado por Disciplina (Carrera Profesional).


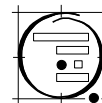
Intervalos fecha de obtención de Grado

Fuente: Tabla 7: Fecha de obtención del grado por Disciplina (Carrera Profesional).



Las fechas de obtención del grado licenciatura en orden, según mayor porcentajes son en el período 1996 a 2000 con un 16.7%, seguido del período inmediato 2001 a 2005 con un 12.2%, en tercer lugar están los miembros que obtuvieron el grado en el período de 1971 a 1975 con un 11.1%, después en cuarto lugar de participación con 7.8% cada uno de manera intercalada tres períodos y son de 1961 a 1965, 1981 a 1985 y 1991 a 1995.

De la anterior tabla 7, por disciplinas vemos que a fechas actuales se presentó un incremento de obtención de grado en el período de 1996 a 2000 en los Arquitectos registrando un 12.2%, el comportamiento de la obtención de grado de los Ingenieros Civiles ha sido de manera intercalada, y los períodos en que se ha recibido la mayor cantidad de obtención de grado la comprende dos grupos de tres intervalos el primero de 1956 a 1970, con un porcentaje grupal de 12.2%; y el segundo que abarca desde 1991 a 2005, con 12.1%.



II.1.3.- Disciplinas (Carreras Profesionales) según edad actual de los miembros.

Continuando con el análisis de la escolaridad observamos en la siguiente tabla la relación de la edad de los miembros encuestados con respecto a la disciplina a la que pertenecen.

Tabla 8: Disciplina (Carrera Profesional) según edad actual.

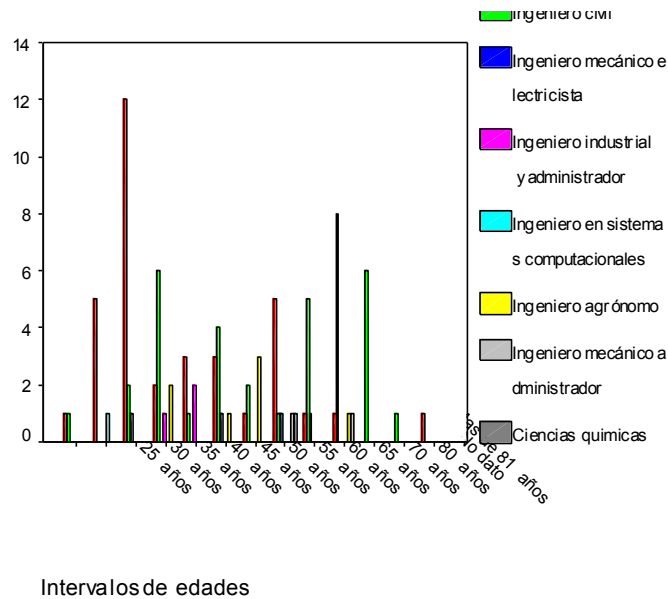
Intervalos de edades * Carrera Profesional Crosstabulation

			Carrera Profesional								Total
			Arquitecto	Ingeniero civil	Ingeniero mecánico electricista	Ingeniero industrial y administrador	Ingeniero en sistemas computacionales	Ingeniero agrónomo	Ingeniero mecánico administrador	Ciencias químicas	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count	1	1							2
		% of Total	1.1%	1.1%							2.2%
	26 - 30 años	Count	5				1				6
		% of Total	5.6%				1.1%				6.7%
	31 - 35 años	Count	12	2	1						15
		% of Total	13.3%	2.2%	1.1%						16.7%
	36 - 40 años	Count	2	6		1		2			11
		% of Total	2.2%	6.7%		1.1%		2.2%			12.2%
	41 - 45 años	Count	3	1		2					6
		% of Total	3.3%	1.1%		2.2%					6.7%
	46 - 50 años	Count	3	4	1			1			9
		% of Total	3.3%	4.4%	1.1%			1.1%			10.0%
	51 - 55 años	Count	1	2				3			6
		% of Total	1.1%	2.2%				3.3%			6.7%
	56 - 60 años	Count	5	1	1				1	1	9
		% of Total	5.6%	1.1%	1.1%				1.1%	1.1%	10.0%
	61 - 65 años	Count	1	5	1						7
		% of Total	1.1%	5.6%	1.1%						7.8%
66 - 70 años	Count	1	8				1	1		11	
	% of Total	1.1%	8.9%				1.1%	1.1%		12.2%	
71 - 80 años	Count		6							6	
	% of Total		6.7%							6.7%	
Mas de 81 años	Count		1							1	
	% of Total		1.1%							1.1%	
No dato	Count	1								1	
	% of Total	1.1%								1.1%	
Total		Count	35	37	4	3	1	7	2	1	90
		% of Total	38.9%	41.1%	4.4%	3.3%	1.1%	7.8%	2.2%	1.1%	100.0%

Fuente: Directa.



Gráfica 5: Disciplina (Carrera Profesional) según su edad actual.



Fuente: **Tabla 8: Disciplina (Carrera Profesional) según edad actual.**

De acuerdo a las edades de los Valuadores según disciplina, de las disciplinas principales, prácticamente la mitad de los Valuadores Arquitectos fluctúan entre los 26 y 35 años; mientras que mas de la mitad de los Valuadores Ingenieros Civiles están entre los 60 y 80 años.



II.1.4.- Disciplinas (Carreras Profesionales) según lugar de nacimiento.

Retomando el lugar de origen o nacimiento se observa en la siguiente tabla la relación de la disciplina (Carrera Profesional) con respecto a la entidad federativa.

Tabla 9: Disciplina (Carrera Profesional) según lugar de nacimiento.

Lugar de nacimiento * Carrera Profesional Crosstabulation

			Carrera Profesional								
			Arquitecto	Ingeniero civil	Ingeniero mecánico electricista	Ingeniero industrial y administrador	Ingeniero en sistemas computacionales	Ingeniero agrónomo	Ingeniero mecánico administrador		Ciencias químicas
Lugar de nacimiento	Baja California Norte	Count		1							1
		% of Total		1.1%							1.1%
	Chiapas	Count		1							1
		% of Total		1.1%							1.1%
	Coahuila	Count	3	4					1		8
		% of Total	3.3%	4.4%					1.1%		8.9%
	Distrito Federal	Count	2								2
		% of Total	2.2%								2.2%
	Hidalgo	Count	2								2
		% of Total	2.2%								2.2%
	Nuevo León	Count	21	29	4	2	1	7	1	1	66
		% of Total	23.3%	32.2%	4.4%	2.2%	1.1%	7.8%	1.1%	1.1%	73.3%
	San Luis Potosí	Count	1								1
		% of Total	1.1%								1.1%
	Sinaloa	Count	1								1
		% of Total	1.1%								1.1%
Tamaulipas	Count	4	1		1					6	
	% of Total	4.4%	1.1%		1.1%					6.7%	
Yucatan	Count	1								1	
	% of Total	1.1%								1.1%	
No dato	Count		1							1	
	% of Total		1.1%							1.1%	
Total		Count	35	37	4	3	1	7	2	1	90
		% of Total	38.9%	41.1%	4.4%	3.3%	1.1%	7.8%	2.2%	1.1%	100.0%

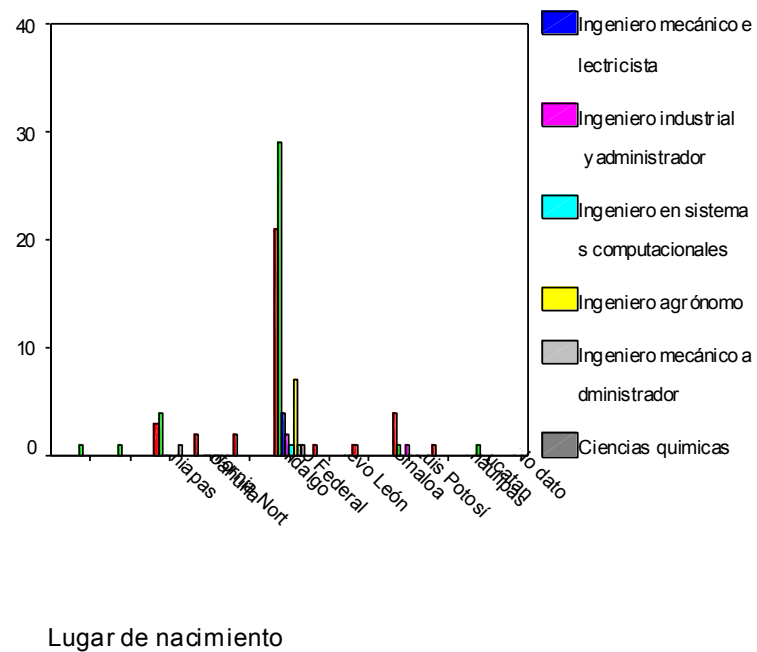
Fuente: Directa.

Se observa que la mayor parte de los profesionistas con 66 Valuadores, que representan el 73.3%, son originarios del Estado de Nuevo León, con 32.2% de Ingenieros Civiles, 23.3% de Arquitectos, 7.8% de Ingenieros Agrónomos, 4.4% de Ingenieros Mecánicos Electricistas, 2.2% de Ingenieros industriales administradores y un 1.1% por disciplina de Ingenieros en sistemas computacionales, Ingenieros mecánico administrador e ingeniero en ciencias químicas respectivamente. El estado que le sigue con un porcentaje de 8.9% es Coahuila, con 4.4% de Ingenieros Civiles y 3.3% de Arquitectos; y en un tercer lugar está Tamaulipas, con 4.4 Arquitectos, 1.1% de Ingenieros Civiles y 1.1% de Ingenieros industriales administradores.

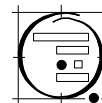
La anterior información se plasma en la siguiente gráfica.



Gráfica 6.- Disciplina (Carrera Profesional) según lugar de nacimiento.



Fuente: **Tabla 9: Disciplina (Carrera Profesional) según lugar de nacimiento.**



II.1.5.- Instituciones que otorgaron los grados de las disciplinas (Carreras Profesionales).

Una vez vistas las disciplinas y sus características según fechas de obtención, edad y lugar de origen o nacimiento, es tiempo de visualizar las instituciones que han otorgado el grado de esas disciplinas (Carreras Profesionales).

Tabla 10: Institución que otorgo el grado de disciplina (Carrera Profesional).

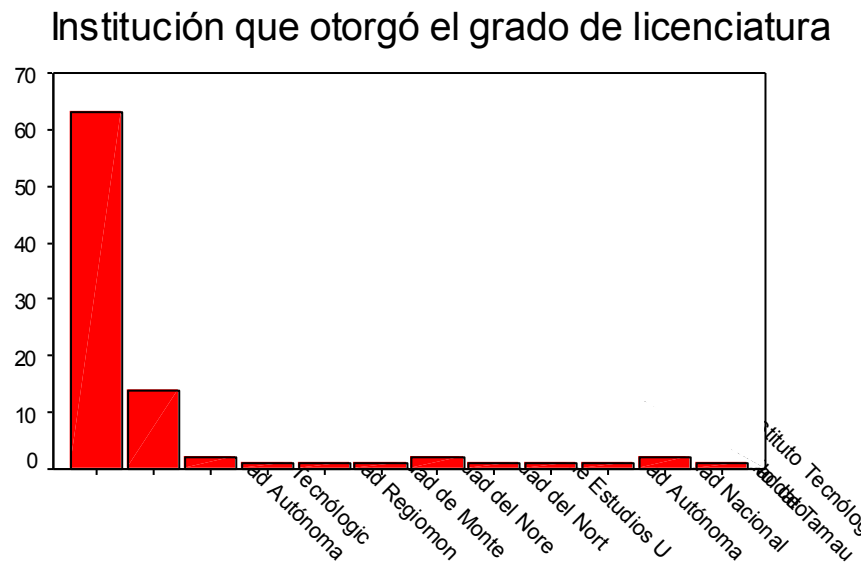
Institución que otorgó el grado de licenciatura					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Universidad Autónoma de Nuevo León	63	70.0	70.0	70.0
	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey	14	15.6	15.6	85.6
	Universidad Regiomontana	2	2.2	2.2	87.8
	Universidad de Monterrey	1	1.1	1.1	88.9
	Universidad del Noreste	1	1.1	1.1	90.0
	Universidad del Norte	1	1.1	1.1	91.1
	Centro de Estudios Universitarios	2	2.2	2.2	93.3
	Universidad Autónoma Metropolitana	1	1.1	1.1	94.4
	Universidad Nacional Autónoma de México	1	1.1	1.1	95.6
	Universidad de Tamaulipas	1	1.1	1.1	96.7
	Instituto Tecnológico de Pachuca	2	2.2	2.2	98.9
	No dato	1	1.1	1.1	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa.

Encabezando la lista se encuentra con un 70% de los miembros encuestados la Universidad Autónoma de Nuevo León, en segundo lugar con un 15.6% el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, con un 2.2% tenemos tres instituciones dos de ellas locales y la tercera foránea, las cuales son Universidad Regiomontana, el Centro de Estudios Universitarios y el Instituto Tecnológico de Pachuca.

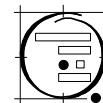


Gráfica 7: Institución que otorgo el grado de disciplina (Carrera Profesional).



Institución que otorgó el grado de licenciatura

Fuente: **Tabla 10: Institución que otorgo el grado de disciplina (Carrera Profesional).**



Sección II.2.- Estudios de Postgrado en Valuación Inmobiliaria.

II.2.1.- Institución que impartió Diplomados en Valuación Inmobiliaria.

A continuación se menciona las instituciones que imparten los estudios de postgrado en Valuación Inmobiliaria, según las tablas de frecuencias que contemplan los porcentajes de miembros que han recibido algún tipo de estudio de postgrado en Valuación Inmobiliaria, sin detallar el estatus académico actual, el cual se mencionará más adelante.

Tabla 11: Institución que impartió diplomados en Valuación Inmobiliaria.

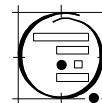
Institución que impartió el diplomado en valuación inmobiliaria

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Univ ersidad Autónoma de Nuevo León	7	7.8	7.8	7.8
	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey	2	2.2	2.2	10.0
	Univ ersidad Regiomontana	1	1.1	1.1	11.1
	Univ ersidad de Monterrey	1	1.1	1.1	12.2
	Univ ersidad del Noreste	1	1.1	1.1	13.3
	Univ ersidad Autónoma Metropolitana	77	85.6	85.6	98.9
	Otra	1	1.1	1.1	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa

La Universidad Autónoma Metropolitana ha impartido a un 85.6% de los miembros encuestados diplomados referentes a la Valuación Inmobiliaria, la Universidad Autónoma de Nuevo León ha impartido a 7.8% de los miembros y el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey ha impartido a un 2.2%.

La Especialidad en Valuación Inmobiliaria por su parte se ha impartido a su vez por tres Instituciones de diferentes estados, con la modalidad y facilidad de impartirlas a manera de extensión, en instalaciones de Colegios de Valuadores que han realizado negociaciones con ambas Universidades foráneas.



II.2.2.- Institución que impartió Especialidad en Valuación Inmobiliaria.

Tabla 12: Institución que otorgó el grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria.

Institución que otorgó el grado de especialidad en valuación inmobiliaria

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Univ ersidad Autónoma de Nuevo León	10	11.1	11.1	11.1
	Univ ersidad de Coahuila	13	14.4	14.4	25.6
	Univ ersidad de Zacatecas	16	17.8	17.8	43.3
	No dato	51	56.7	56.7	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa

Obteniendo que la Universidad de Zacatecas ha impartido la especialidad a un 17.8 % de los miembros, La Universidad e Coahuila ha impartido a un 14.4% de los miembros y por último la Universidad Autónoma de Nuevo León a un 11.1%. Cabe señalar que el dato de 51 miembros que no han cursado especialidad pueden estar contemplados dentro de la Maestría en Área Específica o Maestría en Ciencias, o no haber cursado ningún estudio de postgrado en Valuación Inmobiliaria.

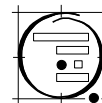
II.2.3.- Institución que impartió Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.

Tabla 13: Institución que otorgó el grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.

nstitución que otorgó el grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Univ ersidad Autónoma de Nuevo León	38	42.2	42.2	42.2
	Univ ersidad Autónoma Agraria Antonio Narro	2	2.2	2.2	44.4
	Univ ersidad de Zacatecas	1	1.1	1.1	45.6
	No dato	49	54.4	54.4	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa



Otro de los estudios de postgrado es la Maestría en Área Específica la cual ha impartido en un 42.2% la Universidad Autónoma de Nuevo León, 2.2% la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro, y por último un 1.1% la Universidad de Zacatecas.

II.2.4.- Institución que impartió Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria.

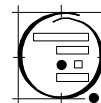
Tabla 14: Institución que otorgó el grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria.

Institución que otorgó el grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Universidad Autónoma de Nuevo León	2	2.2	2.2	2.2
	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey	1	1.1	1.1	3.3
	Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro	4	4.4	4.4	7.8
	No dato	83	92.2	92.2	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa

Por último, se observa que la Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria ha sido impartida en un 4.4% por la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro, seguida por la Universidad Autónoma de Nuevo León con un 2.2%, y con un 1.1% por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.



II.3.- Estudios de Postgrado en Valuación Inmobiliaria de los miembros Registrados en los Colegios de Valuadores (Universo Censal)

II.3.1.- Disciplinas de los miembros en de los Colegios de Valuadores.

La siguiente tabla 15 muestra los porcentajes de las disciplinas (Carrera Profesional) de los Valuadores con respecto a cada Colegio de Valuadores del universo Censal. Se observa que el mayor porcentaje de miembros del Colegio de Valuadores de Nuevo León lo encabezan los Arquitectos con un 26.7%, seguido por los Ingenieros Civiles con un 22.2%. Registrando en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León que los Ingenieros Civiles conforman el grupo mas representativo con un 21.1%, los Arquitectos le siguen con 7.8% respectivamente. Por último, en la Asociación de Valuadores se muestra tendencia similar que en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, el grupo de Ingenieros Civiles con 11.1% y seguido por los Arquitectos con 7.8

Tabla 15: Disciplinas según Colegios de Valuadores.

DISCIPLINAS (CARRERAS PROFESIONALES)	Colegios de Valuadores						Total	
	Colegio de valuadores		Colegio Mexicano de Valuación		Asociación de Valuadores			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Arquitecto	24	26.7%	7	7.8%	7	7.8%	38	42.3%
Ingeniero Civil	20	22.2%	19	21.1%	10	11.1%	49	54.4%
Ingeniero Mécanico Electricista	3	3.3%	0	0.0%	3	3.3%	6	6.6%
Ingeniero Industrial Administrador	1	1.1%	2	2.2%	1	1.1%	4	4.4%
Ingeniero en Sistemas Computacionales	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Ingeniero Agrónomo	2	2.2%	3	3.3%	2	2.2%	7	7.7%
Ingeniero Mécanico Administrador	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%	2	2.2%
Ingeniero en Ciencias Químicas	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
Total Disciplinas	52	57.7%	32	35.5%	24	26.6%	108	119.8%

Fuente: Directa

La explicación de los porcentajes totales por disciplina se plasmó anteriormente en Tabla 6: Disciplina (Carrera Profesional) según su estatus académico.



II.3.2.- Diplomados cursados por los miembros de los Colegios de Valuadores.

Tabla 16: Estatus académico de Diplomados cursados por los miembros de los Colegios de Valuadores.

Colegios de Valuadores	Estatus Académico en Diplomado en Valuación Inmobiliaria				Total	
	Cursando		Cursado			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Colegio de Valuadores de Nuevo León	5	5.6%	6	6.7%	11	12.2%
Colegio Mexicano de Valuación	4	4.4%	2	2.2%	8	8.9%
Asociacion de Valuadores de Nuevo León	6	6.7%	5	5.6%	11	12.2%
Total con estudios de Diplomado	15	16.7%	13	14.4%	28	31.1%

Fuente: Directa

Entrando mas en materia en lo relacionado a la escolaridad, es posible ver por separado la participación de los miembros según el postgrado por el que optaron, con respecto a los Colegios de Valuadores del universo Censal (ver tabla 16). Cabe señalar que solo se toma en cuenta para los diplomados el estatus académico de cursado y para las demás postgrados los porcentajes de los miembros que cuenten con cédula liberada.

De los diplomados en Valuación Inmobiliaria impartidos en los últimos cinco años, se registró una participación del 14.4% de miembros que ya cursaron alguno, donde los miembros del Colegio de Valuadores cuentan con un 6.7%, el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León con 2.2% y la Asociación con 5.6%. De la tabla 16, se observa que en el Colegio de Valuadores se registra un 12.2% de miembros en esta clasificación, de los cuales 5.6% actualmente cursan un diplomado y el resto (6.7%) cursó un diplomado en los últimos 5 años; en el Colegio Mexicano de Valuación se observa un 8.9% total, de los cuales 4.4% se encuentran cursando y 2.2% ya cursó un diplomado; y por último la Asociación registra un porcentaje similar al del Colegio de Valuadores de 12.2%, sin embargo, aquí esta cursando un 6.7% y el 5.6% ya cursó un diplomado.



II.3.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores.

Tabla 17: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.

Colegios de Valuadores	Estatus Académico en Especialidad en Valuación Inmobiliaria								Total	
	Cursando		Cursado		Título		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Colegio de Valuadores de Nuevo León	0	0.0%	6	6.7%	2	2.2%	13	14.4%	21	23.3%
Colegio Mexicano de Valuación	2	2.2%	1	1.1%	1	1.1%	16	17.8%	20	22.2%
Asociacion de Valuadores de Nuevo León	3	3.3%	2	2.2%	0	0.0%	4	4.4%	9	9.9%
Total con estudios de Especialidad	5	5.5%	9	10.0%	3	3.3%	33	36.6%	50	55.4%

Fuente: Directa

Continuando con los estatus académicos, se observa que los miembros quienes optaron por la Especialidad en Valuación Inmobiliaria se tiene que un 36.6% ya cuenta con cédula, donde en el Colegio de Valuadores registra un 14.4%, el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León un 17.8% y en la Asociación solo un 4.4% respectivamente. Obsérvese también en la anterior tabla 17, que el Colegio de Valuadores registra un 23.3% de miembros con estudio de Especialidad en Valuación Inmobiliaria, desglosado de la siguiente manera: 14.4 % ya cuenta con cédula, 2.2% cuenta con título de especialidad, 6.7% ya cursó las materias completas y se encuentra como pasante, y no se registra ningún miembro actualmente cursando la especialidad.

El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León por su parte registra un 22.2%, de los cuales 17.8% ya cuentan con la cédula, 1.1% con título, 1.1% ya la cursó y 2.2% se encuentra actualmente cursando.

Del 9.9% de la Asociación 4.4% ya cuentan con cédula, ningún miembro cuenta con título, 2.2% ya la cursaron y 3.3% se encuentran cursando.



II.3.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores.

Tabla 18: Estatus académico de la Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.

Colegios de Valuadores	Estatus Académico en Maestría en Área Especifica en Valuación Inmobiliaria								Total	
	Cursando		Cursado		Titulo		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%		
Colegio de Valuadores de Nuevo León	7	7.8%	8	8.9%	3	3.3%	20	22.2%	38	42.2%
Colegio Mexicano de Valuación	2	2.2%	1	1.1%	0	0.0%	10	11.1%	13	14.4%
Asociacion de Valuadores de Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	6	6.7%	7	7.8%
Total con estudios de M.A.E.	9	10.0%	9	10.0%	4	4.4%	36	40.0%	58	64.4%

Fuente: Directa

La Maestría en Área Específica por su parte cuenta con un 40.0% de miembros, en el cual el Colegio de Valuadores registra un 22.2%, el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León un 11.1% y en la Asociación un 6.7%.

También se observa que se cuenta con 42.2% en el Colegio de Valuadores, donde 22.2% ya poseen cédula, 3.3% cuenta con título, 8.9% cursaron todas las materias y sólo un 7.8% la cursan actualmente. Del Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León el porcentaje es menor con un 14.4% desglosado de la siguiente manera: 11.1% con cédula, ningún miembro con título, 1.1% ya la cursó y 2.2% la están cursando. Por su parte la Asociación de Valuadores registra un 7.8%, donde 6.7% ya cuentan con cédula, 1.1% tiene título, nadie se encuentra cursando o pasante.



II.3.5.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores.

Tabla 19: Estatus académico de la Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.

Colegios de Valuadores	Estatus Académico en Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria				Total	
	Cursado		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Colegio de Valuadores de Nuevo León	3	3.3%	1	1.1%	4	4.4%
Colegio Mexicano de Valuación	2	2.2%	1	1.1%	3	3.3%
Asociacion de Valuadores de Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Total con estudios de Maestría en Ciencias	5	5.5%	2	2.2%	7	7.7%

Fuente: Directa

La Maestría en Ciencias cuenta con una muy baja participación ya que solo un 2.2% se registró y se reparte un 1.1% en el Colegio de Valuadores y un 1.1% en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación. Esta Maestría sólo posee dos estatus en sus tres Colegios y éstos son los que ya cuentan con cédula y los que ya cursaron la totalidad e las materias. Del primero vemos que en el Colegio de Valuadores de Nuevo León posee 4.4%, donde solo un miembro cuenta con cédula y 3.3% con toda la maestría cursada. En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León observamos un 3.3%, donde un 1.1% cuenta con cédula y un 2.2% ya cursaron la maestría, y por último no se registró ningún miembro de la Asociación que haya optado por esta maestría.



II.3.6.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria de los miembros en los Colegios de Valuadores.

Tabla 20: Estatus académico del Doctorado en Valuación Inmobiliaria en los Colegios de Valuadores.

Colegios de Valuadores	Estatus Académico en Doctorado en Valuación Inmobiliaria				Total	
	Cursado		Titulo			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Colegio de Valuadores de Nuevo León	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%
Colegio Mexicano de Valuación	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Asociacion de Valuadores de Nuevo León	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Total con estudios de Doctorado	1	1.1%	1	1.1%	2	2.2%

Fuente: Directa

En el caso del Doctorado en Valuación Inmobiliaria existe un 1.1% en el Colegio de Valuadores con título y sólo un 1.1% en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León que ya cursó dicho doctorado.

Lo anterior indica que existe un 31.1% de miembros que optaron por estudiar un diplomado, 55.4% decidieron estudiar especialidad, 64.4% Maestría en Área Específica, 7.7 % recurrió a la Maestría en Ciencias y por último sólo un 2.2% al Doctorado.



Sección II.4 - Periodos en los que se cursó y obtuvo las cédulas de postgrados en Valuación Inmobiliaria.

Las fechas de obtención de los grados de especialidad como de Maestría en Área Específica y Maestría en Ciencias se engloban en un periodo de 17 años que se subdivide en tres bloques de cinco años y un último de dos años, desde 1991 a la fecha.

Ahora bien las fechas en que los Diplomados en Valuación Inmobiliaria fueron tomados son tres periodos que comprenden de 1996 a 2000, 2001 a 2005 y 2006 a 2007, donde en el Colegio de Valuadores un 1.1% cursó de 1996 a 2000 y 4.4% cursaron entre 2006 y 2007. En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León un 1.1% cursó de 2001 a 2005 y 2.2% entre 2006 y 2007 respectivamente. A diferencia de los dos anteriores, en la Asociación de Valuadores se registró un 1.1% de 1996 a 2000, un 2.2% de 2001 a 2005 y 1.1% entre 2006 y 2007, (Ver tablas A1, A2 y A3 de anexo 3 en pagina 165).

En la Especialidad en Valuación Inmobiliaria encontramos que son cuatro los periodos en los que se cursó y obtuvo el grado, y comprenden de 1991 a 1995, de 1996 a 2000, de 2001 a 2005 y de 2006 a 2007.

Las participaciones se distribuyen así, en el primer bloque de 1991 a 1995 un 2.2%, en el segundo de 1996 a 2000 con un 7.8% y el tercero con el mayor porcentaje de 12.2%, seguido por el cuarto con un 11.1%. Cabe señalar que en este caso los miembros hasta a 50 años representan un 15.4% y los mayores a 50 años un 17.6%, restando un 1.1% con dato de fecha no proporcionado.

Donde en el Colegio de Valuadores se cuenta con un 1.1% de 1991 a 1995, 2.2% de 1996 a 2000, 4.4% de 2001 a 2005 y por último 7.8% entre 2006 y 2007. En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León observamos que un 1.1% de 1991 a 1995, 5.6% de 1996 a 2000, 8.9% de 2001 a 2005 y un 1.1% entre 2006 y 2007. Finalizando, en la Asociación de Valuadores solo en dos periodos fueron registrados con un 2.2% de 2001 a 2005 y 4.4% entre 2006 y 2007 respectivamente. (Ver tablas B1, B2 y B3 de anexo 3 en pagina 166).

Para la Maestría en Área Específica vemos al igual que en la especialidad que se registra la opción en cuatro períodos, que son 1991 a 1995, 1996 a 2000, 2001 a 2005 y 2006 a 2007.

La Maestría en Área Específica cuenta en su primer período de 1991 a 1995 con un 1.1%, de 1996 a 2000 con un 6.7%, repuntando de 2001 a 2005 un 18.9% y para finalizar de 2006 a 2007 solo un 6.7%. Y aquí los miembros menores a 51 años cuentan con un 17.6% y los mayores a esta edad registran un 14.3%.

Donde en el Colegio de Valuadores de 1991 a 1995 se registra un 1.1%, de 1996 a 2000 un 5.6%, de 2001 a 2005 un aumento significativo de 15.6%, y por último entre 2006 y 2007 un 5.6%. En el Colegio Mexicano de Valuación de

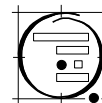


Nuevo León se registraron solo en tres periodos; el primero con 2.2% de 1996 a 2000, el segundo de 2001 a 2005 con 6.7% y el tercero con un 1.1% entre 2006 y 2007. En la Asociación de Valuadores solo en dos períodos, donde el primero registró un 1.1% de 1996 a 2000 y el segundo de 2001 a 2005 con un 6.7%. (Ver tablas C1,C2 y C3 de anexo 3 en pagina 168).

Por último, la Maestría en Ciencias solo en dos periodos registra participación en primero de 1996 a 2000 con un 1.1% y el segundo de 2001 a 2005 con un 5.6%, donde las miembros menores a 51 años registran un porcentaje de 5.5% y mayores a 50 años solo un 1.1%.

Las fechas de obtención y curso de grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria son solo dos, con porcentajes muy mínimos; con respecto a la especialidad y la Maestría en Área Específica, estos periodos comprenden el primero de 1996 a 2000 y el segundo 2001 a 2005, y vemos que en el Colegio de Valuadores en el primer periodo se registra un 1.1% y en el segundo un 3.3%, en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León solo en el periodo comprendido de 2001 a 2005 registra un 2.2%, y en la Asociación de Valuadores no existe registro. (Ver tablas D1,D2 y D3 de anexo 3 en pagina 169).

En el doctorado solo se registra en el Colegio un solo periodo de obtención con un 1.1% entre 2006 y 2007. (Ver tablas B1 de anexo 3 en pagina 171).



II.4.1.- Fechas de obtención de Especialidad en Valuación Inmobiliaria por edades.

A continuación se analizara como se desarrolla la obtención de postgrados en Valuación Inmobiliaria según periodos con relación a las edades conforme a intervalos de edad según lustros.

Tabla 21: Fechas de obtención de Especialidad en Valuación Inmobiliaria por edades.

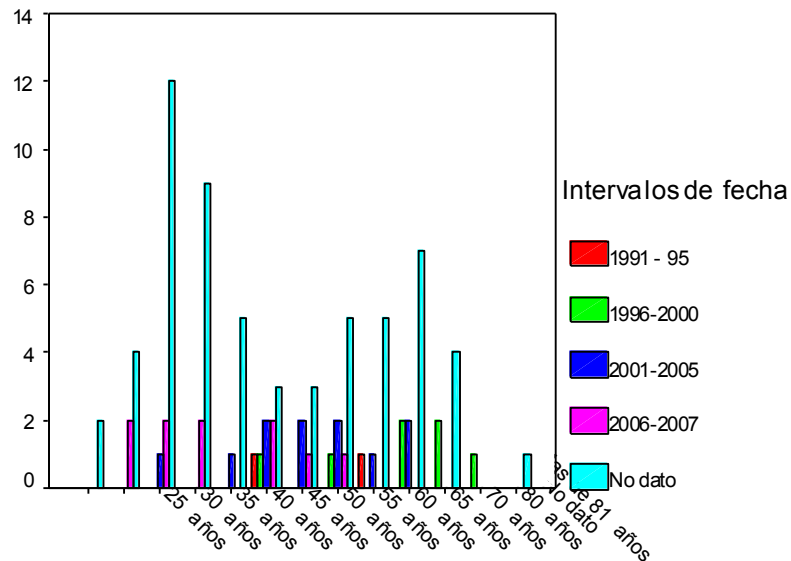
Intervalos de edades * Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria
Crosstabulation

			Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria					Total
			1991 - 95	1996-2000	2001-2005	2006-2007	No dato	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count					2	2
		% of Total					2.2%	2.2%
	26 - 30 años	Count				2	4	6
		% of Total				2.2%	4.4%	6.7%
	31 - 35 años	Count			1	2	12	15
		% of Total			1.1%	2.2%	13.3%	16.7%
	36 - 40 años	Count				2	9	11
		% of Total				2.2%	10.0%	12.2%
	41 - 45 años	Count			1		5	6
		% of Total			1.1%		5.6%	6.7%
	46 - 50 años	Count	1	1	2	2	3	9
		% of Total	1.1%	1.1%	2.2%	2.2%	3.3%	10.0%
	51 - 55 años	Count			2	1	3	6
		% of Total			2.2%	1.1%	3.3%	6.7%
	56 - 60 años	Count		1	2	1	5	9
		% of Total		1.1%	2.2%	1.1%	5.6%	10.0%
	61 - 65 años	Count	1		1		5	7
		% of Total	1.1%		1.1%		5.6%	7.8%
	66 - 70 años	Count		2	2		7	11
		% of Total		2.2%	2.2%		7.8%	12.2%
	71 - 80 años	Count		2			4	6
		% of Total		2.2%			4.4%	6.7%
	Mas de 81 años	Count		1				1
		% of Total		1.1%				1.1%
	No dato	Count					1	1
		% of Total					1.1%	1.1%
Total		Count	2	7	11	10	60	90
		% of Total	2.2%	7.8%	12.2%	11.1%	66.7%	100.0%

Fuente: Directa



Gráfica 8.- Fechas de obtención de Especialidad en Valuación Inmobiliaria por edades.



Intervalos de edades

Fuente: Tabla 21: Fechas de obtención de Especialidad en Valuación Inmobiliaria por edades.

Observando que va en aumento de forma significativa el total del primer periodo con respecto al segundo, donde un 2.2% y los miembros son de edades de entre 46 y 50 años con un 1.1% y 61 a 65 años con un 1.1% respectivamente. En el segundo período con 7.8%, los miembros se encuentran en edades mayores a 46 años; ya en el tercer período con 12.2%, comienza a presentarse una homogeneidad, sin embargo, los miembros se encuentran por encima de los 31 años; ya en el cuatro periodo, comprendido entre 2006 y 2007 con un 11.1%, donde no se registran miembros mayores de 60 años.



II.4.2.- Fechas de obtención de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria

Tabla 22: Fechas de obtención de Maestría en Área Específica por edades.

Intervalos de edades * Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria
Crosstabulation

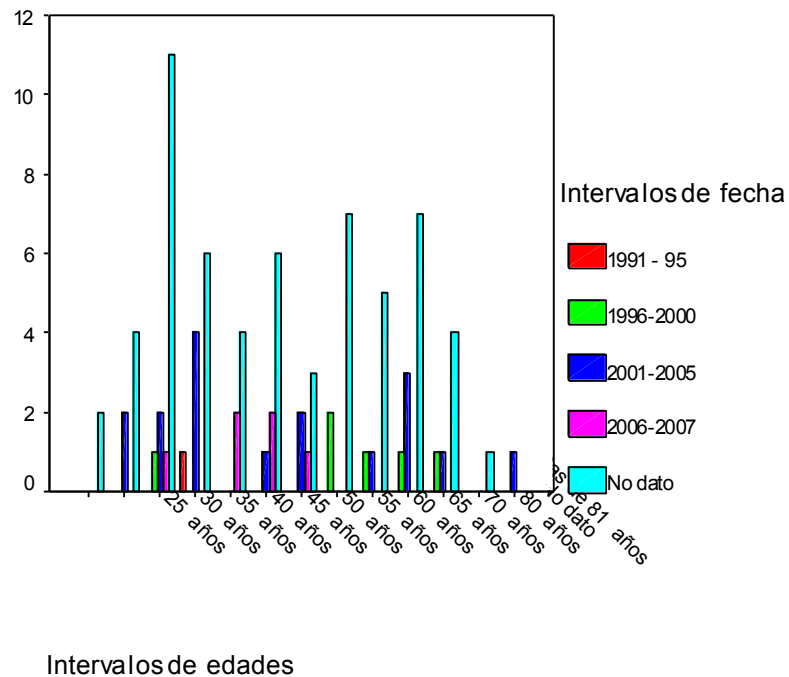
			Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria					Total
			1991 - 95	1996-2000	2001-2005	2006-2007	No dato	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count					2	2
		% of Total					2.2%	2.2%
	26 - 30 años	Count			2		4	6
		% of Total			2.2%		4.4%	6.7%
	31 - 35 años	Count		1	2	1	11	15
		% of Total		1.1%	2.2%	1.1%	12.2%	16.7%
	36 - 40 años	Count	1		4		6	11
		% of Total	1.1%		4.4%		6.7%	12.2%
	41 - 45 años	Count				2	4	6
		% of Total				2.2%	4.4%	6.7%
	46 - 50 años	Count			1	2	6	9
		% of Total			1.1%	2.2%	6.7%	10.0%
	51 - 55 años	Count			2	1	3	6
		% of Total			2.2%	1.1%	3.3%	6.7%
	56 - 60 años	Count		2			7	9
		% of Total		2.2%			7.8%	10.0%
	61 - 65 años	Count		1	1		5	7
		% of Total		1.1%	1.1%		5.6%	7.8%
	66 - 70 años	Count		1	3		7	11
		% of Total		1.1%	3.3%		7.8%	12.2%
	71 - 80 años	Count		1	1		4	6
		% of Total		1.1%	1.1%		4.4%	6.7%
	Mas de 81 años	Count					1	1
		% of Total					1.1%	1.1%
	No dato	Count			1			1
		% of Total			1.1%			1.1%
Total		Count	1	6	17	6	60	90
		% of Total	1.1%	6.7%	18.9%	6.7%	66.7%	100.0%

Fuente: Directa

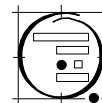
En la anterior tabla 22, se observa que, el período que mayor porcentaje registra es el comprendido de 2001 a 2005, con un 18.9% y se presenta de manera casi homogénea, ya que hay miembros de los 26 a los 80 años, seguido muy distante por los periodos anterior inmediato y posterior, donde de 1996 a 2000 se registra un 6.7%, al igual que el comprendido entre 2006 y 2007 con el mismo porcentaje. Cabe señalar que en este último no se registra ningún miembro mayor a los 55 años, en comparación al primero donde se llega hasta los 80 años.



Gráfica 9.- Fechas de obtención de Maestría en Área Específica por edades.



Fuente: **Tabla 22: Fechas de obtención de Maestría en Área Específica por edades.**



II.4.3.- Fechas de obtención de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria.

Tabla 23: Fechas de obtención de Maestría en Ciencias por edades.

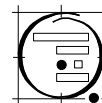
Intervalos de edades * Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria Crosstabulation

			Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria			Total
			1996-2000	2001-2005	No dato	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count			2	2
		% of Total			2.2%	2.2%
	26 - 30 años	Count		2	4	6
		% of Total		2.2%	4.4%	6.7%
	31 - 35 años	Count		2	13	15
		% of Total		2.2%	14.4%	16.7%
	36 - 40 años	Count			11	11
		% of Total			12.2%	12.2%
	41 - 45 años	Count		1	5	6
		% of Total		1.1%	5.6%	6.7%
	46 - 50 años	Count			9	9
		% of Total			10.0%	10.0%
	51 - 55 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	56 - 60 años	Count			9	9
		% of Total			10.0%	10.0%
	61 - 65 años	Count			7	7
		% of Total			7.8%	7.8%
	66 - 70 años	Count	1		10	11
		% of Total	1.1%		11.1%	12.2%
	71 - 80 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	Mas de 81 años	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
	No dato	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
Total		Count	1	5	84	90
		% of Total	1.1%	5.6%	93.3%	100.0%

Fuente: Directa

Aquí solo se observa la carencia de miembros que cursan la Maestría en Ciencias, ya que sólo comprende un 6.7 %, repartido en un 1.1% de 1996 a 2000 y 5.6% de 2001 a 2005 respectivamente.

Pasando a las edades se registra los estatus académicos de los postgrados en Valuación Inmobiliaria según se cuente en relación a la edad de cada miembro.



II.5.- Estatus académicos de los Postgrados en Valuación Inmobiliaria según edades de los miembros.

II.5.1.- Diplomado en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Tabla 24: Estatus académico de Diplomado en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Intervalos de edades * Estatus académico de Diplomado Crosstabulation

			Estatus académico de Diplomado			Total
			Cursando	Cursado	No dato / No aplica	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count			2	2
		% of Total			2.2%	2.2%
	26 - 30 años	Count	1	1	4	6
		% of Total	1.1%	1.1%	4.4%	6.7%
	31 - 35 años	Count	1	4	10	15
		% of Total	1.1%	4.4%	11.1%	16.7%
	36 - 40 años	Count	1	2	8	11
		% of Total	1.1%	2.2%	8.9%	12.2%
	41 - 45 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	46 - 50 años	Count	2		7	9
		% of Total	2.2%		7.8%	10.0%
	51 - 55 años	Count	2		4	6
		% of Total	2.2%		4.4%	6.7%
	56 - 60 años	Count	1	3	5	9
		% of Total	1.1%	3.3%	5.6%	10.0%
	61 - 65 años	Count	1		6	7
		% of Total	1.1%		6.7%	7.8%
	66 - 70 años	Count	1	1	9	11
		% of Total	1.1%	1.1%	10.0%	12.2%
	71 - 80 años	Count	2		4	6
		% of Total	2.2%		4.4%	6.7%
	Mas de 81 años	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
	No dato	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
Total		Count	12	11	67	90
		% of Total	13.3%	12.2%	74.4%	100.0%

Fuente: Directa

En esta primera tabla 24 de postgrados, se observan los porcentajes totales de los dos únicos estatus, del complemento de la información relacionado a los estatus académicos según las edades, en el diplomado en Valuación Inmobiliaria solo se toman los que ya hayan cursado alguno, obteniendo un 12.2% del cual; un 7.7% son menores a 50 años y 4.4% son mayores a 51 años.

Cabe señalar de antemano que la columna de no dato/ no aplica es para los miembros que optaron por otro postgrado o en definitiva no han cursado



ninguno. Donde el estatus de cursando con 13.3%, aun cuando no es muy nutrido, se registra una participación de manera casi uniforme en todos los lustros, faltando tres lustros el de edades mas joven y el de mas antigüedad de 20 a 25 años y mas de 81 años respectivamente y uno mas intermedio de 41 a 45 años. Seis grupos de lustros registran un 1.1% de participación y solo 3 grupos un 2.2% lo cual aunque nos indique que son la mitad en ambos casos no están siendo equilibradas las participaciones.

Por su parte el estatus de cursado le sigue con un porcentaje muy cercano de 12.2%, donde el mayor número de participantes con 4.4% se sitúa en el lustro de 31 a 35 años, seguido por un 3.3% del lustro de 56 a 60 años, continua con un 2.2% el lustro de 36 a 40 años y dos lustros mas con un 1.1% cada uno y son de 26 a 30 años y 66 a 70 años respectivamente.



II.5.2.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

En las edades en la especialidad de Valuación Inmobiliaria se observa el comportamiento ya que cuenta con sus cuatro estatus académicos.

Tabla 25: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Intervalos de edades * Estatus académico de especialidad en valuación inmobiliaria Crosstabulation

			Estatus académico de especialidad en valuación inmobiliaria					Total
			Cursando	Cursado	Titulado	Cédula	No dato / No aplica	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count					2	2
		% of Total					2.2%	2.2%
	26 - 30 años	Count	1	1		2	2	6
		% of Total	1.1%	1.1%		2.2%	2.2%	6.7%
	31 - 35 años	Count	2	2		4	7	15
		% of Total	2.2%	2.2%		4.4%	7.8%	16.7%
	36 - 40 años	Count	1			2	8	11
		% of Total	1.1%			2.2%	8.9%	12.2%
	41 - 45 años	Count				3	3	6
		% of Total				3.3%	3.3%	6.7%
	46 - 50 años	Count		2	1	3	3	9
		% of Total		2.2%	1.1%	3.3%	3.3%	10.0%
	51 - 55 años	Count				3	3	6
		% of Total				3.3%	3.3%	6.7%
	56 - 60 años	Count	1	1	1	3	3	9
		% of Total	1.1%	1.1%	1.1%	3.3%	3.3%	10.0%
	61 - 65 años	Count				3	4	7
		% of Total				3.3%	4.4%	7.8%
	66 - 70 años	Count			1	3	7	11
		% of Total			1.1%	3.3%	7.8%	12.2%
	71 - 80 años	Count				2	4	6
		% of Total				2.2%	4.4%	6.7%
	Mas de 81 años	Count				1		1
		% of Total				1.1%		1.1%
	No dato	Count					1	1
		% of Total					1.1%	1.1%
Total		Count	5	6	3	29	47	90
		% of Total	5.6%	6.7%	3.3%	32.2%	52.2%	100.0%

Fuente: Directa

La especialidad registra la mayor participación de un 32.2% que cuenta con cédula del cual, 15.4% son menores a 51 años y 16.5% son mayores a 51 años.

En estas el 32.2% que ya posee cédula se da una uniformidad ya que solo el lustro mas joven de 20 a 25 años no cuentan con ella, el lustro de mayor participación lo obtiene con un 4.4% de 31 a 35 años seguido por un grupo de seis lustros consecutivos con un 3.3% cada uno de edades desde 41 a 70 años y dos lustros mas con 2.2% de 26 a 30 años y 36 a 40 años respectivamente, el lustro mas veterano de mas de 80 años solo registra un 1.1% de participación.



El siguiente estatus que son los miembros con título registra en total un 3.3% en tres lustros con 1.1% cada uno con miembros de edades entre 46 y 70 años. Continuando se tiene que ya cursada la especialidad, el porcentaje es de 6.7% y son miembros menores de 61 años, y por último cursando actualmente solo se registro un 5.6%, donde al igual que cursado y a diferencia de los miembros titulados no existe aquí participación de miembros mayores de 60 años.

II.5.3.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Tabla 26: Estatus académico de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Intervalos de edades * Estatus académico de maestría en área específica en valuación inmobiliaria Crosstabulation

			Estatus académico de maestría en área específica en valuación inmobiliaria					Total
			Cursando	Cursado	Titulado	Cédula	No dato / No aplica	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count	2					2
		% of Total	2.2%					2.2%
	26 - 30 años	Count	1	1		1	3	6
		% of Total	1.1%	1.1%		1.1%	3.3%	6.7%
	31 - 35 años	Count	2	4	1	3	5	15
		% of Total	2.2%	4.4%	1.1%	3.3%	5.6%	16.7%
	36 - 40 años	Count	1	1		6	3	11
		% of Total	1.1%	1.1%		6.7%	3.3%	12.2%
	41 - 45 años	Count		1		1	4	6
		% of Total		1.1%		1.1%	4.4%	6.7%
	46 - 50 años	Count				3	6	9
		% of Total				3.3%	6.7%	10.0%
	51 - 55 años	Count				3	3	6
		% of Total				3.3%	3.3%	6.7%
	56 - 60 años	Count			1	1	7	9
		% of Total			1.1%	1.1%	7.8%	10.0%
	61 - 65 años	Count			1	2	4	7
		% of Total			1.1%	2.2%	4.4%	7.8%
	66 - 70 años	Count	2			4	5	11
		% of Total	2.2%			4.4%	5.6%	12.2%
	71 - 80 años	Count	1	1		1	3	6
		% of Total	1.1%	1.1%		1.1%	3.3%	6.7%
	Mas de 81 años	Count					1	1
		% of Total					1.1%	1.1%
	No dato	Count				1		1
		% of Total				1.1%		1.1%
Total		Count	9	8	3	26	44	90
		% of Total	10.0%	8.9%	3.3%	28.9%	48.9%	100.0%

Fuente: Directa

Continuando la Maestría en Área Específica registra un 28.9% que cuentan con cédulas donde el 15.5% es menor a 51 años y un 12.1% son mayores a 50 años. Podemos ver claramente que la superioridad del estatus de los miembros



con cédula 6.7% en el lustro de edades entre 36 a 40 años es el mas representativo, seguido con un 4.4% el de edades de 66 a 70 años, después se tiene un grupo de tres lustros con un 3.3% cada uno de edades entre 31 a 35 y 46 a 55 años, un lustro con 2.2% de 61 a 65 años y por último un grupo de cuatro lustros de 1.1% cada uno intercalados entre cada dos lustros iniciando de 26 a 30, 41 a 45, 56 a 60 y 71 a 80 años.

La Participación en el estatus de miembros con titulo es muy baja con un 3.3%, un 1.1% entre 31 a 35 años, otro de igual porcentaje de 56 a 60 años y por último un 1.1% mas entre 61 a 65 años.

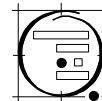
II.5.4.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Tabla 27: Estatus académico de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Intervalos de edades * Estatus académico de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria
Crosstabulation

			Estatus académico de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria			Total
			Cursado	Cédula	No dato / No aplica	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count			2	2
		% of Total			2.2%	2.2%
	26 - 30 años	Count	2		4	6
		% of Total	2.2%		4.4%	6.7%
	31 - 35 años	Count	2		13	15
		% of Total	2.2%		14.4%	16.7%
	36 - 40 años	Count			11	11
		% of Total			12.2%	12.2%
	41 - 45 años	Count		1	5	6
		% of Total		1.1%	5.6%	6.7%
	46 - 50 años	Count	1		8	9
		% of Total	1.1%		8.9%	10.0%
	51 - 55 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	56 - 60 años	Count			9	9
		% of Total			10.0%	10.0%
	61 - 65 años	Count			7	7
		% of Total			7.8%	7.8%
	66 - 70 años	Count		1	10	11
		% of Total		1.1%	11.1%	12.2%
	71 - 80 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	Mas de 81 años	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
	No dato	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
Total		Count	5	2	83	90
		% of Total	5.6%	2.2%	92.2%	100.0%

Fuente: Directa



Se Puede observar que solo un 2.2% han obtenido la cédula y las edades de los miembros es entre 41 a 45 años y 66 a 70 años con un 1.1% por lustro respectivamente. En lo que corresponde a los miembros que ya cuentan con la maestría cursada solo se refleja un 5.6%, con miembros no mayores a los 51 años.

II.5.5.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Tabla 28: Estatus académico de Doctorado en Valuación Inmobiliaria según Edades de los miembros.

Intervalos de edades * Estatus del Doctorado en valuación inmobiliaria Crosstabulation

			Estatus del Doctorado en valuación inmobiliaria			Total
			Cursado	Titulado	No dato / No aplica	
Intervalos de edades	20 - 25 años	Count			2	2
		% of Total			2.2%	2.2%
	26 - 30 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	31 - 35 años	Count		1	14	15
		% of Total		1.1%	15.6%	16.7%
	36 - 40 años	Count			11	11
		% of Total			12.2%	12.2%
	41 - 45 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	46 - 50 años	Count			9	9
		% of Total			10.0%	10.0%
	51 - 55 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	56 - 60 años	Count	1		8	9
		% of Total	1.1%		8.9%	10.0%
	61 - 65 años	Count			7	7
		% of Total			7.8%	7.8%
	66 - 70 años	Count			11	11
		% of Total			12.2%	12.2%
	71 - 80 años	Count			6	6
		% of Total			6.7%	6.7%
	Mas de 81 años	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
	No dato	Count			1	1
		% of Total			1.1%	1.1%
Total		Count	1	1	88	90
		% of Total	1.1%	1.1%	97.8%	100.0%

Fuente: Directa

Por lo especializado en el tema, solo se registran 2 participantes (2.2%) dividido en un 1.1% que ya cuenta con un titulo en materia y se da con un miembro entre 31 a 35 años y el restante actualmente cursado esta entre los 55 y 60 años.



Sección II.6.- Acreditaciones.

Siguiendo con la descripción y análisis se llega a la sección de las acreditaciones con las que debe de contar un Valuador Inmobiliario, estas son las siguientes: alguna acreditación nacional ante la Federación de Colegios e Institutos y Sociedades de Valuación (*FECISVAL), o internacional ya sea ante el Appraisers Institute (*AI) o la American Society of Appraisers (ASA). Aquí también se observa el nivel académico con el que se cuenta.

II.6.1.- Disciplinas afines a la valuacion inmobiliaria según Acreditaciones.

Tabla 29: Disciplinas afines a la valuacion inmobiliaria según Acreditaciones.

DISCIPLINAS (CARRERAS PROFESIONALES)	Acreditaciones						Total	
	FECISVAL*		AI*		ASA*			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Arquitecto	14	15.6%	1	1.1%	4	4.4%	19	21.1%
Ingeniero Civil	24	26.7%	0	0.0%	2	2.2%	26	28.9%
Ingeniero Mécanico Electricista	2	2.2%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.2%
Ingeniero Industrial Administrador	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Ingeniero en Sistemas Computacionales	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Ingeniero Agrónomo	4	4.4%	1	1.1%	0	0.0%	5	5.5%
Ingeniero Mécanico Administrador	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
Ingeniero en Ciencias Químicas	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
Total Disciplinas	46	51.1%	3	3.3%	6	6.6%	55	61.0%

Fuente: Directa

En lo concerniente a las Acreditaciones ante instituciones relacionadas con la Valuación Inmobiliaria, las cuales son la Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuadores de México, el Appsisers Institute o la American Society of Appraisers (Ver tabla 29). Se observa primeramente la participación de las disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria, donde ante la FECISVAL se registra un 51.1%, ante el Appraisers Institute un 3.3% y la American Society of Appraisers 6.6%. De los 55 Valuadores acreditados 21.1% son Arquitectos, 28.9% Ingenieros Civiles, Ingenieros Mecánicos Electricistas 2.2%, Ingeniero Industrial Administrador 1.1%, Ingenieros Agrónomos 5.5%, Ingeniero Mecánico Administrador 1.1%, Ingeniero en Ciencias Químicas 1.1%.

En esta primera tabla 29 de acreditaciones, se observa el porcentaje de participación según las disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria y se obtiene



que ante la FECISVAL, los que encabezan la lista, son los Ingenieros Civiles que cuentan con un 26.7%, seguido por los Arquitectos con 15.6% , y en tercer lugar los Ingenieros Agrónomos con un 4.4%, le siguen los Ingenieros Mecánicos Electricistas con 2.2% y en igual participación de 1.1% respectivamente Ingeniero Mecánico Administrador e Ingeniero en Ciencias Químicas.

En el Appraisers Institute solo se registra un total de 3.3% de miembros con dicha acreditación y se desglosa con porcentaje de 1.1% para Arquitecto, 1.1% Ingeniero Industrial Administrador y 1.1% Ingeniero Agrónomo.

La American Society of Appraisers registra un total de 6.6% de miembros cuyas disciplinas son 4.4% Arquitectos, 2.2 Ingenieros Civiles respectivamente.

II.6.2.- Diplomados en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.

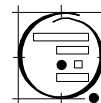
Tabla 30: Estatus académico de Diplomados en Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.

Acreditaciones	Estatus Académico en Diplomado en Valuación Inmobiliaria				Total	
	Cursando		Cursado			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
FECISVAL	6	6.7%	4	4.4%	10	11.1%
Appraisers Institute	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
American Society of Appraisers	1	1.1%	1	1.1%	2	2.2%
Total Acreditaciones	8	8.9%	5	5.5%	13	14.4%

Fuente: Directa

En los diplomados en Valuación Inmobiliaria los 13 miembros (14.4%) con alguna acreditación representan un 5.5% que ya curso alguno, y 8.9% que esta cursando algún diplomado.

Los estatus académicos de postgrados en Valuación Inmobiliaria con relación a las instituciones que brindan Acreditaciones y Diplomados, se puede ver que se cuenta con solo dos de los estatus, donde en la FECISVAL se cuenta con 6.7% de miembros cursando algún diplomado y 4.4% que ya curso alguno. En el Appraisers Institute solo un 1.1% esta cursando y en la American Society of Appraisers 1.1% esta cursando y 1.1% ya curso un diplomado.



II.6.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.

Tabla 31: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.

Acreditaciones	Estatus Académico en Especialidad en Valuación Inmobiliaria								Total	
	Cursando		Cursado		Titulo		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
FECISVAL	2	2.2%	1	1.1%	1	1.1%	17	18.9%	21	23.3%
Appraisers Institute	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
American Society of Apprisers	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	2	2.2%	3	3.3%
Total Acreditaciones	2	2.2%	2	2.2%	1	1.1%	19	21.1%	24	26.6%

Fuente: Directa

En la Especialidad en Valuación Inmobiliaria los miembros con alguna acreditación y cédula representan un 21.1%, de los cuales 18.9% están acreditados por la FECISVAL, y 2.2% por la American Society of Appraisers.

Tratándose de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria con relación a las acreditaciones se puede ver que la FECISVAL y la American Society of Appraisers cuentan con miembros que han optado por la Especialidad en Valuación Inmobiliaria. La primera con 21 Valuadores que representan un 23.3%: desglosado en 18.9% de miembros con cédula, 1.1% con título, 1.1% ya cursada y 2.2% actualmente cursando. Y en la American Society of Appraisers solo son 3 Valuadores representando un 3.3%, 2.2% con cédula y 1.1% cursado.



II.6.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.

Tabla 32: Estatus académico de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Acreditaciones.

Acreditaciones	Estatus Académico en Maestría en Area Especifica en Valuación Inmobiliaria								Total	
	Cursando		Cursado		Titulo		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
FECISVAL	5	5.6%	2	2.2%	0	0.0%	17	18.9%	24	26.7%
Appraisers Institute	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	3.3%	3	3.3%
American Society of Apprisers	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.2%	2	2.2%
Total Acreditaciones	5	5.6%	2	2.2%	0	0.0%	22	24.4%	29	32.2%

Fuente: Directa

Por último, en la Maestría en Área Específica el 24.4% de los miembros cuenta con alguna acreditación y cédula, 18.9% de ellos ante la FECISVAL, 3.3% por el Appraisers Institute y 2.2% por la American Society of Appraisers.

Esta maestría, muestra una relación de participación casi similar a la especialidad, ya que la FECISVAL registra un total de 26.7%, con 18.9% de miembros con cédula, 2.2% que ya cursaron la maestría y 5.6% cursando. El Appraisers Institute solo cuenta con un 3.3% de miembros con cédula y la American Society of Appraisers con 2.2% de miembros con cédula.

II.6.5.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria de los miembros según Acreditaciones.

Para el doctorado en Valuación Inmobiliaria solo se registra un 1.1% en la FECISVAL y de igual manera un 1.1% en la American Society of Appraisers, donde en ambos se esta cursado.



II.6.6.- Edades de los miembros del universo Censal Acreditados.

Tabla 33: Edades de los miembros del universo Censal según Acreditaciones.

Intervalos de Edades	Acreditaciones						Total	
	FECISVAL *		AI*		ASA*			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%		
20 - 25 años	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
26 - 30 años	2	2.2%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.2%
31 - 35 años	4	4.4%	0	0.0%	0	0.0%	4	4.4%
36 - 40 años	5	5.6%	2	2.2%	0	0.0%	7	7.8%
41 - 45 años	3	3.3%	0	0.0%	1	1.1%	4	4.4%
46 - 50 años	5	5.6%	1	1.1%	3	3.3%	9	10.0%
51 - 55 años	4	4.4%	0	0.0%	0	0.0%	4	4.4%
56 - 60 años	4	4.4%	0	0.0%	1	1.1%	5	5.5%
61 - 65 años	5	5.5%	0	0.0%	0	0.0%	5	5.5%
66 - 70 años	8	8.9%	0	0.0%	1	1.1%	9	10.0%
71 - 80 años	4	4.4%	0	0.0%	0	0.0%	4	4.4%
Mas de 81 años	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
Total	45	49.8%	3	3.3%	6	6.6%	54	59.7%

Fuente: Directa

Del total de los 54 Valuadores acreditados según las edades, un 28.8% son miembros menores a 51 años y 30.9% son mayores a 50 años. En la FECISVAL el 21.5% son menores a 51 años y 28.7% mayores de esta edad, en el Appraisers Institute el 3.3% que lo conforman resultan ser miembros menores a 51 años, por último en la American Society of Appraisers con un 4.4% de igual manera al anterior, sus miembros son menores a 50 años.

Se observa también la relación de las edades con respecto a las acreditaciones y el resultado es que en la FECISVAL se registra la mayor participación de miembros con un total de 49.8%, donde comenzamos desde los 26 años y la mayor concentración se presenta en el lustro de los 66 a los 70 años con un 8.9% de participación, seguido por tres lustros de 5.6% cada uno y son de los 36 a 40 años, 46 a 50 años y 61 a 65 años; esto nos dice que se van



intercalando las edades, pues le siguen en participación un grupo de lustros dispersos de 4.4% cada uno y son de 31 a 35 años, 51 a 55 años, 56 a 60 años y por último de 71 a 80 años. Se observan también participaciones menores de 3.3% en edades de 41 a 45 años y 2.2% de las menores edades registradas de 26 a 30 y al otro extremo de la campana de Gauss solo un 1.1% de 81 años o mas.

Por su parte el Appraisers Institute posee solo un 3.3%, donde un 2.2% se registra entre los 36 a 40 años y el restante 1.1% en 46 a 50 años.

Concluyendo con la American Society of Appraisers con un 6.6%, donde de 46 a 50 años cuenta con un 3.3% y los restantes 3.3% se registran de 41 a 45 años, 56 a 60 años y 66 a 70 años, con un 1.1% cada uno respectivamente



Sección III.- Registros

En esta tercera sección se verá la relación de los registros con los que puede, en determinado momento, contar el Valuador Inmobiliario ante las siguientes instituciones: Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León (TSJNL), registro como Director de Obra (DO), director de catastro municipal (DCM) o estatal (DCE), Fideicomisos Instituidos con Relación a la Agricultura (FIRA) y ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), los cuales pueden llegar a ser un complemento sin ser excluyentes a las acreditaciones anteriores.

III.1.- Disciplinas afines a la valuación inmobiliaria según Registros

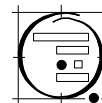
Se observa en la siguiente tabla 34, la conformación de la participación por disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria, de las cuales el TSJNL cuenta con un 21.1% de miembros con registro, como Director de Obra se registra un 2.2%, ante las Direcciones de Catastro Municipal y Estatal cada una posee 1.1% de miembros registrados, Los Fideicomisos Instituidos en Relación a la Agricultura obtiene que solo un 1.1% está registrado y el INDAABIN posee por su parte un 14.4% de miembros registrados.



Tabla 34: Disciplinas afines a la valuación inmobiliaria según Registros.

DISCIPLINAS (CARRERAS PROFESIONALES)	Registros										Total	
	TSJNL		DIR.OBRA		D.C.M.		D.C.E.		FIRA		INDAABIN	
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Arquitecto	9	10.0%	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	3	3.3%
Ingeniero Civil	7	7.8%	2	2.2%	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	8	8.9%
Ingeniero Mecánico Electricista	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Ingeniero Industrial Administrador	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Ingeniero en Sistemas Computacionales	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Ingeniero Agrónomo	2	2.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	2	2.2%
Ingeniero Mecánico Administrador	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Ingeniero en Ciencias Químicas	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Total Disciplinas	19	21.1%	2	2.2%	1	1.1%	1	1.1%	1	1.1%	13	14.4%
											37	41.0%

Fuente: Directa



Para continuar, aquí también se describirá de la anterior tabla 34, la participación por disciplinas afín a la Valuación Inmobiliaria respecto a los registros. Comenzando por el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León, con un 21.1%, donde encontramos que los Arquitectos conforman el grupo mas nutrido con un 10.0%, seguido por los Ingenieros Civiles con 7.8%, 2.2% de participación de los Ingenieros Agrónomos y un 1.1% .ingeniero mecánico administrador. En la dirección de obra solo se cuenta con un 2.2% y este pertenece a los Ingenieros Civiles. Continuando con los registros ante la dirección de catastro municipal solo registra un 1.1% con arquitecto de igual manera el registro ante catastro estatal con un 1.1% de Ingenieros Civiles. La FIRA solo cuenta con un 1.1% de Ingenieros Agrónomos y por último la INDAABIN registra un 14.4% donde se cuenta con 8.9% de Ingenieros Civiles, 3.3% de participación de Arquitectos y un 2.2% de Ingenieros Agrónomos.

III.2.- Diplomados en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.

Tabla 35: Estatus académico de Diplomados en Valuación Inmobiliaria según Registros.

Registros	Estatus Académico en Diplomado en Valuación Inmobiliaria				Total	
	Cursando		Cursado			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Tribunal Superior de Justicia de N.L.	4	4.4%	2	2.2%	6	6.7%
Registro Director de Obra	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Registro Catastro Municipal	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%
Registro Catastro Estatal	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro ante FIRA	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Registro ante INDAABIN	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Total Registros	6	6.6%	3	3.3%	9	10.0%

Fuente: Directa

Siguiendo el orden de ideas abordamos lo académico con respecto a los postgrados en Valuación Inmobiliaria, y se describirá los estatus de ellos.

En los diplomados impartidos en Valuación Inmobiliaria los miembros con registro poseen un 3.3% ya cursados, donde un 2.2% se encuentra registrado ante el TSJNL. y un 1.1% ante la Dirección de Catastro Municipal.



Encontrando que en la tabla anterior el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León cuenta con 6.7% repartido en 4.4% actualmente cursando un diplomado y un 2.2% ya cursado. Director de Obra solo registra un 1.1% cursando y registro ante Catastro Municipal de igual manera un 1.1%, al igual que la FIRA con su 1.1%.

III.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.

Tabla 36: Estatus académico de Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Registros.

Registros	Estatus Académico en Especialidad en Valuación Inmobiliaria								Total	
	Cursando		Cursado		Título		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%		
Tribunal Superior de Justicia de N.L.	3	3.3%	1	1.1%	1	1.1%	4	4.4%	9	10.0%
Registro Director de Obra	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro Catastro Municipal	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro Catastro Estatal	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro ante FIRA	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro ante INDAABIN	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	8.9%	8	8.9%
Total Registros	3	3.3%	1	1.1%	1	1.1%	12	13.3%	17	18.9%

Fuente: Directa

En la Especialidad en Valuación Inmobiliaria por su parte, un 13.3% cuenta con cédula y ellos están registrados ante el TSJNL un 4.4%, ante el INDAABIN el resto de 8.9%.

La Especialidad en Valuación Inmobiliaria a diferencia, muestra cuatro estatus académicos, donde el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León cuenta con 10.0% de participación, 4.4% de los miembros con cédula, 1.1% con titulo al igual que un 1.1% cursado, y un 3.3% actualmente cursando. Le sigue el INDAABIN con un 8.9% de participación de sus miembros todos ellos con cédula.



III.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.

Tabla 37: Estatus académico de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Registros.

Registros	Estatus Académico en Maestría en Area Específica en Valuación Inmobiliaria								Total	
	Cursando		Cursado		Titulo		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Tribunal Superior de Justicia de N.L.	2	2.2%	2	2.2%	1	1.1%	6	6.7%	11	12.2%
Registro Director de Obra	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%
Registro Catastro Municipal	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%
Registro Catastro Estatal	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%
Registro ante FIRA	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro ante INDAABIN	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	6	6.7%	7	7.8%
Total Registros	3	3.3%	2	2.2%	1	1.1%	15	16.7%	21	23.3%

Fuente: Directa

La Maestría en Área Específica cuenta con 16.7% de los Valuadores con cédula registrados en las siguientes instituciones: 6.7% ante el TSJNL, un 1.1% como Director de Obra, de igual manera ante las Direcciones de Catastro Municipal y Estatal cada uno con 1.1% y para concluir ante el INDAABIN un 6.7% respectivamente.

En cuanto al total de Valuadores con esta maestría, por su parte se registra en el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León un 12.2%, donde 6.7% de los miembros cuenta con cédula, 1.1% con título, 2.2% ya curso y un 2.2% actualmente esta cursando. El INDAABIN cuenta por su parte con 7.8%, donde 6.7 % ya posee cédula y solo un 1.1% se encuentra cursando actualmente. La dirección de obra así como la de Catastro Municipal y Estatal, cuentan cada uno de los tres con un respectivo 1.1% de miembros con cédula.



III.5.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria de los miembros con algún Registro.

Tabla 38: Estatus académico de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Registros.

Registros	Estatus Académico en Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria				Total	
	Cursando		Cédula			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Tribunal Superior de Justicia de N.L.	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Registro Director de Obra	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%
Registro Catastro Municipal	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro Catastro Estatal	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro ante FIRA	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Registro ante INDABIN	2	2.2%	0	0.0%	2	2.2%
Total Registros	3	3.3%	1	1.1%	4	4.4%

Fuente: Directa

La Maestría en Ciencias raquíticamente representada por 4 Valuadores con registro, ya que solo posee un 4.4% total y se registra en el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León un 1.1% actualmente cursando y con cédula registro como Director de Obra un 1.1%, el INDABIN por su parte cuenta con 2.2% cursando dicha maestría.

Cabe mencionar que el registro como Director de Obra posee un 1.1% actualmente cursando el doctorado en Valuación Inmobiliaria.



Tabla 39: Edades de los miembros del universo censal según Registros.

Intervalos de Edades	Registros														Total	
	TSJNL		DIR.OBRA		D.C.M.		D.C.E.		FIRA		INDAABIN					
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%				
20 - 25 años	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
26 - 30 años	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%		
31 - 35 años	3	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	4	4.4%		
36 - 40 años	2	2.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.2%	4	4.4%		
41 - 45 años	2	2.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	3	3.3%		
46 - 50 años	2	2.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	3.3%	5	5.5%		
51 - 55 años	3	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	2	2.2%	6	6.6%		
56 - 60 años	3	3.3%	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	4.4%		
61 - 65 años	1	1.1%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	3	3.3%		
66 - 70 años	1	1.1%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	2	2.2%	5	5.5%		
71 - 80 años	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
Mas de 81 años	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
Total	18	19.8%	2	2.2%	1	1.1%	1	1.1%	1	1.1%	12	13.2%	35	38.5%		

Fuente: Directa



III.6.- Edades de los miembros con algún registro.

De la anterior tabla 39, abordaremos las edades de los miembros con respecto a los registros con los que ellos cuenten.

Estas participaciones de los miembros registran que 18.7% de ellos son menores de 51 años y 19.8% mayores a 50 años.

Particularmente en el TSJNL un 11.0% es menor de 51 años y 8.8% de ellos son mayores a 50 años; Como Director de Obra los miembros con un 2.2% son mayores a 50 años, al igual que en las Direcciones de Catastro Municipal y Estatal así como en los FIRA los porcentajes en cada uno son de 1.1%. Ya en el INDAABIN el porcentaje de miembros menores a 51 años es de 7.7% y mayores a esta edad un 5.5%.

Comenzando con el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León con un 19.8% repartido entre sus miembros de la siguiente manera, tres grupos con 3.3% cada uno donde de 31 a 35, 51 a 55 y 56 a 60 años, un bloque de tres grupos de 2.2% cada uno y son de 36 a 40 años, 41 a 50 y 46 a 50 años respectivamente, y el tercer grupo de 1.1% cada uno los cuales son conformados por los lustros de 26 a 30 años, 61 a 65 y 66 a 70 años respectivamente.

Los registros de Director de Obra solo presentan participación del 2.2% en los lustros de 61 a 65 años con 1.1% y 66 a 70 años con 1.1%.

Decreciendo los registros ante FIRA, Dirección de Catastro Municipal y Estatal, los tres registran cada uno un 1.1% el primero de 56 a 60 años, segundo 66 a 70 años y tercero 51 a 55 años. En el INDAABIN se obtiene un 13.2% donde el mayor número es representado por un 3.3% de 46 a 50 años, los segundos en tres grupos de 2.2% cada uno de 36 a 40 años, 51 a 55 años y 61 a 65 años.



Sección IV.- Membresías en Colegios de Profesionistas

IV.1.- Colegios de Profesionistas con disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria.

En esta sección se abordará lo correspondiente a las membresías ante los distintos Colegios o Sociedades de profesionistas, con disciplinas afines a la valuación con ello se pretende ahondar en la descripción de la escolaridad, las edades y la participación de los miembros en dichos Colegios. Particularmente se analizará los Colegios de Profesionistas que se registraron como respuesta en las encuestas, y los cuales son Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio-Sociedad de Urbanistas aun cuando este no este registrado como Colegio de profesionistas en forma, y por último el Colegio de Ingenieros Agrónomos. Cabe señalar que se registraron otros Colegios de Profesionistas como parte de las membresías a las que algunos miembros están afiliados o participan de manera activa como consultores, tales como el Colegio de Peritos del Norte, Cámara de Consultoría, Red Nacional de Investigación Urbana, Colegio de Ingenieros Mecánicos Eléctricos, Colegio de Ingenieros industriales, Colegio de Mediadores, por nombrar algunos. Ahora bien y dada la muy baja participación de los miembros en estos últimos solo se seleccionará a los primeros cuatro, ya que son los que mayor número de miembros y representativamente con respecto y afinidad a la valuación competen.

De las membresías que serán descritas en esta sección se analizarán los registros mas significativos, y comenzando de igual manera como en las acreditaciones y registros con las disciplinas afines a la Valuación Inmobiliaria tenemos que en el Colegio de Arquitectos una participación de 20.0%, la mayor en el Colegio de Ingenieros Civiles con 31.1%, la Sociedad de Urbanistas cuenta con un 10.0% de participación y el Colegio de Ingenieros Agrónomos un 3.3%.

Los Arquitectos poseen un 17.8 % de participación total en los Colegios de Profesionistas, un 38.9% de los Ingenieros Civiles, un 5.5% de participación de los Ingenieros Agrónomos, un 1.1 de Ingeniero Industrial Administrador, y un 1.1 % de Ingeniero en Ciencias Químicas.



Tabla 40: Disciplinas afines a la valuación inmobiliaria según Membresías ante Colegios de Profesionistas.

DISCIPLINAS (CARRERAS PROFESIONALES)	Membresias										Total	
	C.A.		C.I.C.		C-S.U.		C.I.A.					
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Arquitecto	14	15.6%	0	0.0%	2	2.2%	0	0.0%	16	17.8%		
Ingeniero Civil	3	3.3%	25	27.8%	7	7.8%	0	0.0%	35	38.9%		
Ingeniero Mécanico Electricista	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
Ingeniero Industrial Administrador	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%		
Ingeniero en Sistemas Computacionales	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
Ingeniero Agrónomo	1	1.1%	1	1.1%	0	0.0%	3	3.3%	5	5.5%		
Ingeniero Mécanico Administrador	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
Ingeniero en Ciencias Químicas	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%		
Total Disciplinas	18	20.0%	28	31.1%	9	10.0%	3	3.3%	58	64.4%		

Fuente: Directa

- *Colegio de Arquitectos
- *Colegio de Ingenieros civiles
- *Colegio de Urbanistas / Sociedad de Urbanistas
- *Colegio de Ingenieros Agrónomos



Manifestando lo registrado, obviamente cada disciplina tendrá el mayor número de participantes por su respectivo Colegio de profesionistas.

Así bien, el Colegio de Arquitectos cuenta con un 15.6% miembros cuya disciplina es arquitecto, seguido por un 3.3% de Ingenieros Civiles y un 1.1% ingeniero agrónomo. En el Colegio de Ingenieros Civiles, se observa que un 27.8% lo conforman los Ingenieros de ese gremio, seguido muy lejano por un 1.1% de ingeniero industrial y administrador y un 1.1% de ingeniero en ciencias químicas. En la Sociedad de Urbanistas se cuenta con un 7.8% de participación de Ingenieros Civiles y un 2.2% de Arquitectos, y por último y con una representación baja el Colegio de Ingenieros Agrónomos con un 3.3% donde todos son del gremio.

IV.2.- Diplomados en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas.

Lo anterior lleva a repetir el análisis descriptivo según el estatus académico de los cuatro Colegios de Profesionistas seleccionados con respecto a los postgrados en Valuación Inmobiliaria. Comenzando por el Diplomado en Valuación Inmobiliaria.

Tabla: 41 Estatus académicos de Diplomados en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas.

Membresias	Estatus Académico en Diplomado en Valuación Inmobiliaria				Total	
	Cursando		Cursado			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Colegio de Arquitectos	3	3.3%	3	3.3%	6	6.7%
Colegio de Ingenieros Civiles	5	5.6%	2	2.2%	7	7.8%
Colegio/Sociedad de Urbanistas	2	2.2%	0	0.0%	2	2.2%
Colegio de Ingenieros Agrónomos	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Total Membresias	11	12.2%	5	5.5%	16	17.8%

Fuente: Directa

Pasando ahora a los postgrados en Valuación Inmobiliaria, se observa que en los Diplomados impartidos en los últimos cinco años y solo en el estatus de los miembros que ya cursaron alguno tenemos que 3.3% de participación en el Colegio de Arquitectos, 2.2% en el Colegio de Ingenieros Civiles.



Continuando se tiene que en el Colegio de Arquitectos se observa un 6.7% de participación del cual 3.3% de los miembros se encuentran actualmente cursando y el restante 3.3% ya curso algún diplomado en Valuación Inmobiliaria. En el Colegio de Ingenieros Civiles un 7.8% respectivamente del cual un 5.6% esta cursando y un 2.2% ya cursó; en la Sociedad de Urbanistas solo se tiene un 2.2% cursando algún diplomado al igual, pero con un 1.1% en el Colegio de Agrónomos.

IV.3.- Especialidad en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas.

A continuación se presentará la Especialidad en Valuación Inmobiliaria y de ella se mencionarán los cuatro estatus académicos que se registraron.

Siguiendo con la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, aquí las participaciones se incrementan con un porcentaje de 26.6% de miembros en que poseen cédula, y tenemos que en el Colegio de Arquitectos se cuenta con un 6.7%, en el Colegio de Ingenieros Civiles un 14.4%, en la Sociedad de Urbanistas un 4.4% y en el Colegio de Ingenieros Agrónomos solo un 1.1%.

Se puede observar que de un total de 10.0% de miembros en el Colegio de Arquitectos un 6.7% ya cuentan con cédula, no habiendo ningún miembro con título y un 2.2% que ya la curso, y solo un 1.1% actualmente cursando la especialidad.

Del Colegio de Ingenieros Civiles con una participación de 15.6% del cual la gran mayoría con un 14.4% ya posee cédula, y solo un restante 1.1% cuenta con título, no habiendo miembros con la especialidad concluida ni cursándola.

En la Sociedad de Urbanistas se registró una participación de 4.4% donde todos ellos cuentan con cédula; y por último y de igual manera con un 1.1% el Colegio de Ingenieros Agrónomos cuenta con cédula. (Ver tabla 42).



Tabla 42: Estatus académicos de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria según Membresías de Colegios de Profesionistas.

Membresias	Estatus Académico en Especialidad en Valuación Inmobiliaria										Total	
	Cursando		Cursado		Título		Cédula					
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
	Colegio de Arquitectos	1	1.1%	2	2.2%	0	0.0%	6	6.7%	9	10.0%	
Colegio de Ingenieros Civiles	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	13	14.4%	14	15.6%		
Colegio/Sociedad de Urbanistas	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	4.4%	4	4.4%		
Colegio de Ingenieros Agrónomos	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%		
Total Membresias	1	1.1%	2	2.2%	1	1.1%	24	26.6%	28	31.1%		

Fuente: Directa

Tabla 43: Estatus académicos de la Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria según Membresías de Colegios de Profesionistas.

Membresías	Estatus Académico en Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria										Total	
	Cursando		Cursado		Título		Cédula					
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%		
Colegio de Arquitectos	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	8	8.9%	9	10.0%		
Colegio de Ingenieros Civiles	3	3.3%	0	0.0%	1	1.1%	10	11.1%	14	15.6%		
Colegio/Sociedad de Urbanistas	3	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	4	4.4%	7	7.8%		
Colegio de Ingenieros Agrónomos	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%		
Total Membresías	6	6.6%	1	1.1%	1	1.1%	23	25.5%	31	34.4%		

Fuente: Directa



IV.4.- Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas.

De acuerdo a la anterior tabla 43, se observa que ya en la Maestría en Área Específica, el Colegio el porcentaje de 25.5% es similar al de la especialidad, y se distribuye así: el Colegio de Arquitectos cuenta con un 8.9% de participación con miembros que poseen cédula, en el Colegio de Ingenieros Civiles un 11.1%, Sociedad de Urbanistas 4.4%, por último los Ingenieros Agrónomos cuentan con un 1.1%.

Y que del 10.0% de miembros que optaron por la Maestría en Área Específica del Colegio de Valuadores, un 8.9% de ellos posee ya cédula de esta maestría y solo un 1.1% ya curso todas sus materias, no registrándose miembros con título ni tampoco que estén cursando dicha maestría. En relación al Colegio de Ingenieros Civiles con su 15.6% de participación, se observa que encabezando la lista con un 10.0% de miembros que cuentan con la cédula, un 1.1% con título y el resto con un 3.3% actualmente cursando. La Sociedad e Urbanistas cuenta por su parte con un buen 7.8% donde 4.4% ya obtuvo su cédula y un 3.3% se encuentra cursando. Por último el Colegio de Agrónomos solo cuenta con un muy mínimo 1.1%.

IV.5.- Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas.

Por su parte, la Maestría en Ciencias adolece de miembros que opten por ella, pues se registró, el porcentaje de la Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria es muy pequeño ya que cuenta con un 3.3% donde en el Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Civiles y Sociedad de Urbanistas cuentan cada uno con su respectivo 1.1% de participación.

Registrando también una participación del Colegio de Arquitectos de 2.2% y se divide en 1.1% con cédula y un 1.1% que ya cursó, mismo porcentaje cuenta el Colegio de Ingenieros Civiles y la misma conformación, por último la Sociedad de Urbanistas solo posee un 1.1% en su totalidad y este ya cuenta con cédula. En el Colegio de Ingenieros Agrónomos no se registró algún miembro que optara por esta maestría. Los datos descritos se encuentran plasmados en la tabla 44.

IV.6.- Doctorado en Valuación Inmobiliaria de los miembros en Colegios de Profesionistas.

Del Doctorado en Valuación Inmobiliaria con respecto a los Colegios de Profesionistas seleccionados con disciplinas a fines a la Valuación Inmobiliaria solo se puede mencionar que únicamente el Colegio de Arquitectos cuenta con un 1.1% de participación y este se registra con estatus de cursando actualmente el doctorado.



Tabla 44: Estatus académicos de la Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria según Membresías de Colegios de Profesionistas.

Membresias	Estatus Académico en Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria										Total	
	Cursando		Cursado		Título		Cédula					
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
Colegio de Arquitectos	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%	2	2.2%		
Colegio de Ingenieros Civiles	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%	2	2.2%		
Colegio/Sociedad de Urbanistas	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%	1	1.1%		
Colegio de Ingenieros Agrónomos	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
Total Membresias	0	0.0%	2	2.2%	0	0.0%	3	3.3%	5	5.6%		

Fuente: Directa



IV.7.- Edades de los miembros ante Colegios de Profesionistas

A continuación se describirá la participación de los miembros por edades

Tabla 45: Edades de los miembros ante Colegios de Profesionistas

Intervalos de Edades	Membresias ante Colegios de Profesionistas								Total	
	C.A.		C.I.C.		C-S.U.		C.I.A.			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
20 - 25 años	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
26 - 30 años	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	2	2.2%
31 - 35 años	3	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	3.3%
36 - 40 años	0	0.0%	5	5.6%	1	1.1%	0	0.0%	6	6.7%
41 - 45 años	1	1.1%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.2%
46 - 50 años	2	2.2%	3	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	5	5.5%
51 - 55 años	2	2.2%	1	1.1%	1	1.1%	3	3.3%	7	7.7%
56 - 60 años	5	5.6%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	6	6.7%
61 - 65 años	1	1.1%	4	4.4%	1	1.1%	0	0.0%	6	6.6%
66 - 70 años	1	1.1%	8	8.9%	3	3.3%	0	0.0%	12	13.3%
71 - 80 años	1	1.1%	4	4.4%	2	2.2%	0	0.0%	7	7.7%
Mas de 81 años	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
Total	17	18.8%	28	31.0%	9	9.9%	3	3.3%	57	63.0%

Fuente: Directa

Ahora bien visualizando las edades de la población afiliada a los Colegios de Profesionistas por lustros, se observa que 19.9% son hasta a 50 años y 43.1% de ellos son mayores a dicha edad. Desglosado de manera independiente el Colegio de Arquitectos registra que el 7.7% son menores a 51 años y 11.1% mayores, en el Colegio de Ingenieros 10.0% son menores a 51 años y 21.0% mayores a 50 años, en la Sociedad de Urbanistas la mayoría de 7.7% la registran miembros mayores a 50 años y solo un 2.2% son menores. En el Colegio de Ingenieros Agrónomos el 3.3% registrado es de miembros mayores a 50 años.

Por otra parte registrándose también un 18.8% total del Colegio de Arquitectos, su grupo mas grande lo conforman los miembros con edades entre 56 a 60 años con un 5.6%, el segundo lugar de participación lo conforman miembros con edades entre 31 a 35 años con un 3.3%, el tercer lugar formado por dos

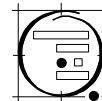


lustros consecutivos con un 2.2% cada uno y son edades entre 46 a 50 años y 51 a 55 años, el cuarto grupo lo conforman lustros con porcentajes de un 1.1% los cuales son cinco lustros, donde el primero son miembros de edades entre 26 a 30 años, seguido por el lustro de 41 a 45 años y los tres restantes se ubican en los lustros consecutivos iniciando en edades entre 61 y concluyendo en los 80 años respectivamente.

El Colegio de Ingenieros Civiles con el mayor porcentaje de participación de miembros entre Colegios de Profesionistas de 31.0% se desglosa de la siguiente manera, el grupo mas numeroso con un 8.9% de edades entre 66 a 70 años, seguido por el lustro de 36 a 40 años con su 5.6%, después dos lustros de 4.4% cada uno y edades entre 61 a 65 años y 71 a 80 años, continuando con los miembros de entre 46 a 50 años con un 3.3% y un grupo de lustros de 1.1% cada uno los cuales son de 41 a 45, 51 a 55, 56 a 60 y mas de 81 años.

La Sociedad de Urbanistas por su parte cuenta con 9.9% total, del cual un 3.3% se sitúan en el lustro de edades entre 66 a 70 años, seguido por el siguiente período que no es propiamente un lustro de 71 a 80 años con un 2.2% y continuando con un grupo de lustros de 1.1% cada uno y son de 26 a 30, 36 a 40, 51 a 55 y 61 a 65 años respectivamente.

Por último el Colegio de Ingenieros Agrónomos solo registró un 3.3% en un solo lustro de miembros con edades entre 51 a 55 años.



Sección IV.8.- Universo Censal (Colegios de Valuadores de Nuevo León).

En esta sección se describirán la participación de los miembros de los tres Colegios de Valuadores, resaltando la ya mencionada duplicidad de los miembros a dos Colegios de Valuadores sin ser excluyentes, así como las acreditaciones impartidas por instituciones y registros gubernamentales e institucionales con las que cuentan, la membresía a otros Colegios de Profesionistas de disciplinas afín a la valuación con relación a las mismas disciplinas, los estatus académicos de los diferentes postgrados por los que los miembros han optado y sus respectivas edades.

A continuación se presentan tres tablas correspondientes a cada uno de los Colegios de Valuadores, así como su respectiva gráfica mostrando la frecuencia de afiliación a cada uno.

Tabla 46: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León.

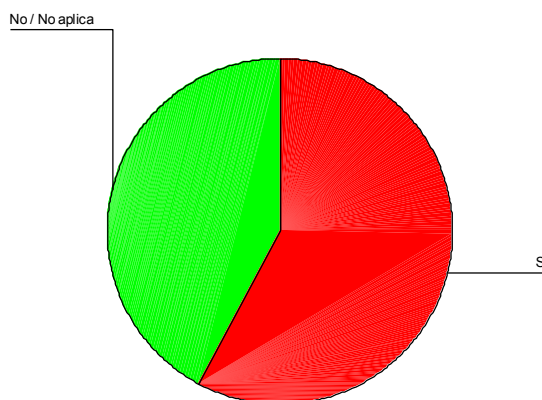
Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Si	52	57.8	57.8	57.8
No / No aplica	38	42.2	42.2	100.0
Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa

Gráfica: 10 Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León

Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León



Fuente: tabla 46 : Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León



Tabla 47: Membresía ante el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León

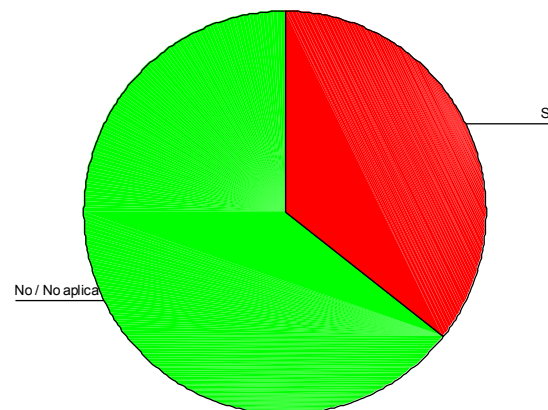
Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Si	32	35.6	35.6	35.6
No / No aplica	58	64.4	64.4	100.0
Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa

Gráfica 11: Membresía ante el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León

ia ante el colegio mexicano de valuación (antes Institut



Fuente: Tabla 47: Membresía ante el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León

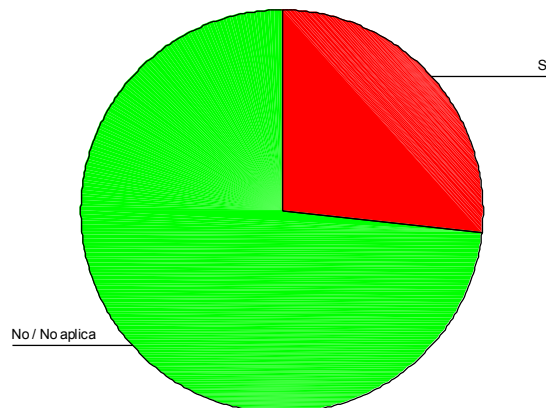
**Tabla 48: Membresía ante el Asociación de Valuadores de Nuevo León****Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	24	26.7	26.7	26.7
	No / No aplica	66	73.3	73.3	100.0
	Total	90	100.0	100.0	

Fuente: Directa

Gráfica 12: Membresía ante la Asociación de Valuadores de Nuevo León.

membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León



Fuente: Tabla 48: Membresía ante el Asociación de Valuadores de Nuevo León

Comenzando con el Colegio de Valuadores de Nuevo León se presenta la frecuencia de la afiliación a este Colegio con respecto del total de los miembros encuestados de 57.8%; en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León Se registró un 35.6%; y la Asociación de Valuadores con un 26.7% respectivamente.

Continuando de igual manera se observarán tres tablas donde se registra la doble pertenencia a los Colegios, así como sus respectivas gráficas, y para efectos de este conteo se tomará en cuenta únicamente los miembros que pertenecen a los dos Colegios de Valuadores, ya una vez explicado en la Tabla.- 1 Universo Censal desglosado por participación en la encuesta.



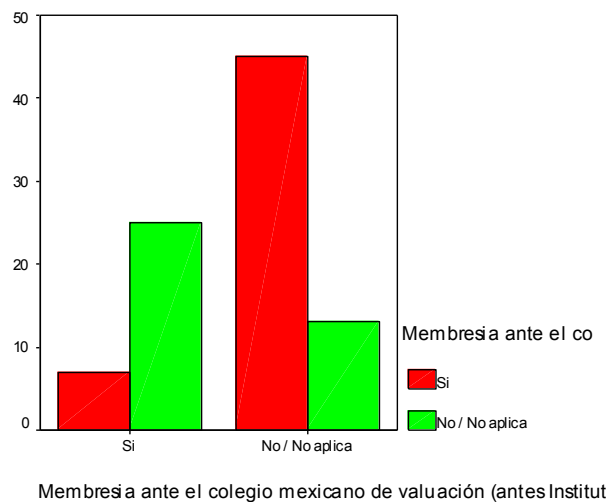
Tabla 49: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León

Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León) * Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresia ante el colegio de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Membresia ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuacion de Nuevo León)	Si	Count	7	25	32
		% of Total	7.8%	27.8%	35.6%
	No / No aplica	Count	45	13	58
		% of Total	50.0%	14.4%	64.4%
Total	Count	52	38	90	
	% of Total	57.8%	42.2%	100.0%	

Fuente: Directa

Gráfica 13: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León



Fuente: Tabla 49: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León

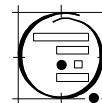


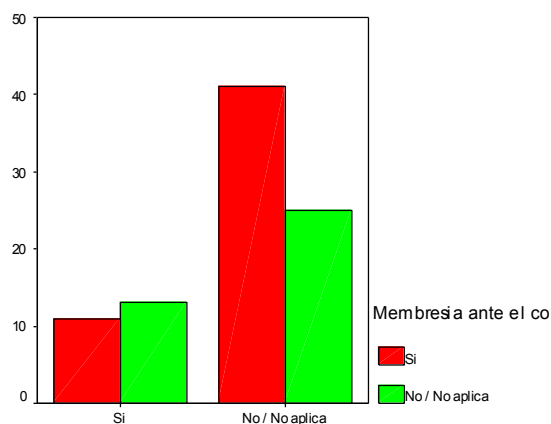
Tabla 50: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.

Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León * Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresia ante el colegio de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Membresia ante el asociación de valuadores de Nuevo León	Si	Count	11	13	24
		% of Total	12.2%	14.4%	26.7%
	No / No aplica	Count	41	25	66
		% of Total	45.6%	27.8%	73.3%
Total		Count	52	38	90
		% of Total	57.8%	42.2%	100.0%

Fuente: Directa

Gráfica 14: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.



Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León

Fuente: Tabla 50: Membresía ante el Colegio de Valuadores de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.



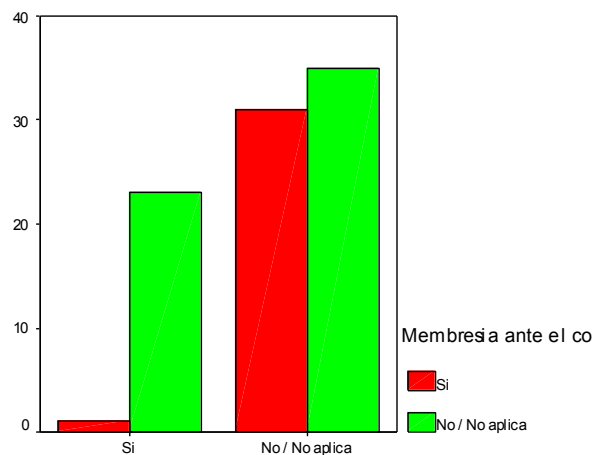
Tabla 51: Membresía ante el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.

Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León * Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León) Crosstabulation

			Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León)		Total
			Si	No / No aplica	
Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León	Si	Count	1	23	24
		% of Total	1.1%	25.6%	26.7%
	No / No aplica	Count	31	35	66
		% of Total	34.4%	38.9%	73.3%
Total		Count	32	58	90
		% of Total	35.6%	64.4%	100.0%

Fuente: Directa

Gráfica 15: Membresía ante el Colegio e Instituto de Valuadores y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.



Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León

Fuente: Tabla 51: Membresía ante el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León y Asociación de Valuadores de Nuevo León A.C.

Se aprecia de manera independiente los porcentajes de doble pertenencia con respecto a la afiliación de los miembros en cada Colegio. Cabe mencionar que los porcentajes que no aplican son primordialmente por la misma razón de manera inversa.



IV.8.1.- Miembros de los Colegios de Valuadores con Acreditaciones.

Tabla 52: Acreditaciones ante Colegios de Valuadores.

Colegios de Valuadores	Acreditaciones				Total
	FECISVAL*	AI*	ASA*	ASFMRA*	
Colegio de Valuadores de Nuevo León					
Absolutos	23	3	3	0	29
% del total encuestados	25.6%	3.3%	3.3%	0.0%	32.2%
Colegio Mexicano de Valuación					
Absolutos	23	0	4	0	27
% del total encuestados	25.6%	0.0%	4.4%	0.0%	30.0%
Asociacion de Valuadores de Nuevo León					
Absolutos	12	1	2	0	15
% del total encuestados	13.3%	1.1%	2.2%	0.0%	16.6%
Total de miembros con acreditación	46	3	6	0	55
% miembros con acreditación	51.1%	3.3%	6.7%	0.0%	61.1%

Fuente: Directa

Comenzando por las acreditaciones se observa que las participaciones son mayormente nacionales y otorgadas por la FECISVAL, con un 51.1%, seguidos por la American Society of Appraisers con un 6.7% y continuando con un muy bajo 3.3% el Appraisers Institute. En total el Colegio de Valuadores cuenta en con un 32.2% de miembros con acreditación, el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación le sigue con un 30%, y la Asociación solo registra un 16.6 de miembros con acreditaciones.

Ya se contempló en secciones anteriores lo relacionado a los estatus académicos, sin embargo es momento de describir de manera independiente la participación de los miembros por Colegio de Valuadores con respecto a las acreditaciones con las que cuentan.

Comenzando por el Colegio de Valuadores de Nuevo León donde se observa que un total de 32.2% de miembros con alguna acreditación 25.6% la obtuvieron de la Federación de Colegios institutos y Sociedades de Valuacion, 3.3% mas del Appraisers Institute y 3.3% restantes del American Society of Appraisers.



En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León se cuenta con un muy cercano 30.0% de miembros con acreditaciones. Donde mayormente se concentra la participación de los miembros es ante la FECISVAL con un 25.6%, y como segunda y última opción la American Society of Appraisers con 4.4%. Por su parte la Asociación de Valuadores cuenta con un 16.6% total de acreditados donde igualmente su mayoría es ante la FECISVAL con un 13.3%, un 1.1% más del Appraisers Institute y 2.2% restante del American Society of Appraisers.

IV.8.2.- Miembros de los Colegios de Valuadores con Registros.

Pasando ahora a los Registros ante instituciones gubernamentales como Valuadores o peritos, los tres Colegios de Valuadores presentan una interesante relación, donde en los Registros ante instituciones gubernamentales se observa que el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León encabeza la lista de miembros con registro con un 21.1%, los registros de Obra cuentan con un 2.2%, La Dirección Catastral Municipal solo cuenta con un 1.1%, así como La Dirección Catastral Estatal y los Fideicomisos Instituidos en Relación a la Agricultura, el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales cuenta con un 14.4%. De manera independiente, el Colegio de Valuadores encabezando la lista, cuenta con un 18.9% de miembros registrados ante dichas instituciones, el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación un 15.6% y la Asociación de Valuadores un 16.7%.



Tabla 53: Registros ante Colegios de Valuadores

Colegios de Valuadores	Registros						Total
	TSJNL	DIR.OBRA	D.C.M.	D.C.E.	FIRA	INDAABIN	
Colegio de Valuadores de Nuevo León							
Absolutos	11	1	0	1	0	4	17
% del total encuestados	12.2%	1.1%	0.0%	1.1%	0.0%	4.4%	18.9%
Colegio Mexicano de Valuación							
Absolutos	4	0	1	0	0	9	14
% del total encuestados	4.4%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	10.0%	15.6%
Asociación de Valuadores de Nuevo León							
Absolutos	9	1	0	1	1	3	15
% del total encuestados	10.0%	1.1%	0.0%	1.1%	1.1%	3.3%	16.7%
Total de miembros con registro	19	2	1	1	1	13	37
% miembros con registro	21.1%	2.2%	1.1%	1.1%	1.1%	14.4%	41.1%

Fuente: Directa



Se observa en la anterior tabla 53, que los miembros del Colegio de Valuadores de Nuevo León poseen un 18.9%, desglosado de la siguiente manera: un 12.2% ante el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León, un 1.1% como Director de Obra, e igual porcentaje ante la Dirección de Catastro Estatal, restando un 4.4% ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León posee un 15.6% total repartido en un 4.4% registrados en el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León, un 1.15% ante la Dirección de Catastro Municipal y ante el INDAABIN un 10.0%.

En la Asociación de Valuadores la participación total es de 16.7% y se divide así, 10.0% de los miembros con registro ante el TSJNL, 1.1% como Director de Obra, un 1.1% ante Catastro Estatal, un 1.1% ante los Fideicomisos Instituidos en Relación a la Agricultura y 3.3% ante el INDAABIN.

IV.8.3.- Otras membresías en Colegios de Profesionistas por miembros ante Colegios de Valuadores.

Tabla 54: Membresías ante Colegios de Valuadores.

Colegios de Valuadores	Membresias				Total
	C.A.	C.I.C.	C-S.U.	C.I.A.	
Colegio de Valuadores de Nuevo León					
Absolutos	11	16	7	0	34
% del total encuestados	12.2%	17.8%	7.8%	0.0%	37.8%
Colegio Mexicano de Valuación					
Absolutos	6	15	2	1	24
% del total encuestados	6.7%	16.7%	2.2%	1.1%	26.7%
Asociacion de Valuadores de Nuevo León					
Absolutos	4	8	2	2	16
% del total encuestados	4.4%	8.9%	2.2%	2.2%	17.8%
Total de miembros con membresias	18	28	9	3	58
% miembros con membresias	20.0%	31.1%	10.0%	3.3%	64.4%

Fuente: Directa

Para finalizar, y con relación a las membresías ante los Colegios de Profesionistas con disciplinas a fines a la valuación, se tiene que el Colegio de Ingenieros Civiles cuentan con el mayor número de miembros agremiados con un 31.1%, seguido del Colegio de Arquitectos con un 20.0%, la Sociedad de Urbanistas cuenta con un 10.0% y con una participación menor de 3.3% el Colegio de Ingenieros Agrónomos.



También como parte importante del perfil del valuador se abordará lo correspondiente a las Membresías ante Colegios de Profesionistas por separado, donde en el Colegio de Valuadores se cuenta con un 37.8% con las siguientes membresías 12.2 % ante el Colegio de Arquitectos, 17.8% ante el Colegio de Ingenieros Civiles, y en la Sociedad de Urbanistas un 7.8% de participación.

El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León por su parte posee un total de 26.7% que se dividen en 6.7% de miembros afiliados al Colegio de Arquitectos, 16.7% pertenecen al Colegio de Ingenieros Civiles, 2.2% mas a la Sociedad de Urbanistas y en menor porcentaje con un 1.1% al Colegio de Ingenieros Agrónomos.

La Asociación de Valuadores aun cuando su población es menor, también cuenta con una buena participación en los cuatro Colegios de Profesionistas de disciplinas afín a la Valuación Inmobiliaria, y este registra un 17.8% de participación total del cual 4.4% pertenecen al Colegio de Arquitectos, 8.9% al Colegio de Ingenieros Civiles y de igual manera con un 2.2% al Colegio de Ingenieros Agrónomos.



IV.8.4.- Edades de los miembros de los Colegios de Valuadores.

Tabla 55: Edades de los miembros de los Colegios de Valuadores.

Intervalos de Edades	Colegios de Valuadores						Total	
	Colegio de Valuadores		Colegio Mexicano de Valuacion		Asociación de Valuadores			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
20 - 25 años	2	2.2%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.2%
26 - 30 años	5	5.6%	1	1.1%	0	0.0%	6	6.7%
31 - 35 años	12	13.3%	1	1.1%	3	3.3%	16	17.7%
36 - 40 años	7	7.8%	4	4.4%	3	3.3%	14	15.5%
41 - 45 años	3	3.3%	4	4.4%	0	0.0%	7	7.7%
46 - 50 años	6	6.7%	3	3.3%	4	4.4%	13	14.4%
51 - 55 años	1	1.1%	3	3.3%	3	3.3%	7	7.7%
56 - 60 años	4	4.4%	2	2.2%	3	3.3%	9	9.9%
61 - 65 años	4	4.4%	3	3.3%	3	3.3%	10	11.0%
66 - 70 años	4	4.4%	6	6.7%	3	3.3%	13	14.4%
71 - 80 años	3	3.3%	4	4.4%	1	1.1%	8	8.8%
Mas de 81 años	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Total	51	56.5%	32	35.3%	23	25.3%	106	117.1%

Fuente: Directa

La anterior tabla 55 sirve para describir la realidad actual de los tres Colegios de Valuadores con respecto a las edades de sus miembros, y se observa que, con respecto a las edades en los tres Colegios el 64.2% es menor a los 51 años, y un 52.9% son mayores 50 años. De manera individual el Colegio de Valuadores cuenta con un 38.9% de miembros menores a 51 años y 17.6% mayores a 50 años, El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación cuenta por su parte con un 14.3% de miembros menores a 51 años y 21.0% mayores a 50 años, en la Asociación de Valuadores el porcentaje de miembros menores a 51 años es de 11.0% y mayores a 50 años de 14.3%.

Del total de valuadores de instituciones de Valuación, en el caso del Colegio de Valuadores con un 56.5% de participación, el grupo de 31 a 35 años es el mas representativo con 13.3% , seguido por el lustro inmediato de 36 a 40 años con



un 7.8%, el tercer lustro en presentar un buen porcentaje es de las edades entre 46 a 50 años con un 6.7%, al cual le siguen los miembros de entre 26 a 30 años con un 5.6%, después observamos un grupo de tres lustros con 4.4% cada uno y van desde los 56 a los 70 años, por último el lustro con menor participación de edades entre los 51 a 55 años con un 1.1%.

El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León registra un total de 35.3% diferenciados de la siguiente manera, 6.7% de sus miembros se sitúan en edades de entre 66 a 70 años con un porcentaje de 6.5% como mas alto, seguido por un grupo de tres lustros de 4.4% cada uno y estos son de edades entre 36 a 40 y 41 a 45 y un período mas que abarca miembros de edades entre 71 a 80 años, y otros tres lustros de 3.3%, dos de ellos consecutivos de entre 46 a 50 y 51 a 56 años y uno mas de 61 a 65 años, solo un lustro de 2.2% de edades entre 55 a 60 años, y tres lustros mas de 1.1% cada uno dos consecutivos de edades entre 26 a 30 años y 31 a 35 años y por ultimo en el período de 71 a 80 años.

La Asociación de Valuadores con su 25.3%, representado de la siguiente forma, 4.4% en el lustro de edades entre 46 a 50 años, seis lustros de 3.3% cada uno y son dos bloques uno de 31 a 40 años y el segundo de cuatro lustros de edades que van desde los 51 a 70 años, por último en el período de 71 a 80 años con un 1.1%.

Cabe señalar que la diferencia en los totales en esta tabla 55 con respecto a la primera tabla, es debido a la construcción de esta, ya que un miembro que pertenece al Colegio de Valuadores, así como a la Asociación de Valuadores y no proporcionó el dato de su edad encontrándose identificado plenamente.

IV.8.5.- Otros Colegio de profesionistas

Por la muy baja incidencia de miembros del universo Censal que pertenecen a otros Colegios de Profesionistas solo se hará una breve mención de ello, donde la Red Nacional de Investigación Urbana en el Colegio de Valuadores presenta un 1.1%. El Colegio de Ingenieros Mecánicos Eléctricos un 4.4% repartido en un 1.1% en el Colegio de Valuadote, 1.1% en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León y un 2.2% en la Asociación de Valuadores. El Colegio de Ingenieros Industriales solo registra un 1.1% en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Igual manera el Colegio de Mediadores con un 1.1% representado en el Colegio de Valuadores.



Sección V.- Unidades de Valuación

V.1.- Participación de miembros de los Colegios de Valuadores ante Unidades de Valuación.

En esta sección se analizará lo relacionado a las Unidades de Valuación donde se describirá qué instituciones brindan el servicio valuatorio, cuáles y cuántas son las disciplinas de los miembros que proporcionan sus servicios, así como cuántos miembros con cédulas pertenecen a ellas y por último a cuántas unidades se pertenece.

Se comenzará por describir las frecuencias de las 28 Unidades de Valuación según los tres Colegios de Valuadores y esto está representado en la siguiente tabla.

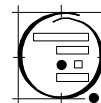


Tabla 56: Participación de miembros de los Colegios de Valuadores ante Unidades de Valuación.

Unidades de Valuación	Colegio Mexicano de Valuación	%	Colegio de valuadores	%	Asociación de Valuadores	%	Total	%
A.T.C.	0	0.0%	1	2.8%	0	0.0%	1	1.1%
Afirme	2	4.9%	3	8.3%	0	0.0%	5	5.4%
Avalinte	1	2.4%	1	2.8%	1	6.3%	3	3.2%
Avalúos y Valuaciones	1	2.4%	1	2.8%	0	0.0%	2	2.2%
Banamex	3	7.3%	2	5.6%	0	0.0%	5	5.4%
Banco Santander Serfin	0	0.0%	1	2.8%	0	0.0%	1	1.1%
Bancomer BBVA	5	12.2%	1	2.8%	0	0.0%	6	6.5%
Banorte	4	9.8%	4	11.1%	1	6.3%	9	9.7%
Buffet de Avalúos	1	2.4%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
Consortios Técnicos Inmobiliarios	1	2.4%	1	2.8%	0	0.0%	2	2.2%
D.P.L.	2	4.9%	1	2.8%	1	6.3%	4	4.3%
EGP	0	0.0%	2	5.6%	1	6.3%	3	3.2%
G.E. Capital	0	0.0%	1	2.8%	0	0.0%	1	1.1%
Hipotecaria Crédito y Casa	2	4.9%	0	0.0%	2	12.5%	4	4.3%
Hipotecaria Nacional	4	9.8%	1	2.8%	0	0.0%	5	5.4%
Hipotecaria Su Casita	2	4.9%	2	5.6%	1	6.3%	5	5.4%
Hipotecaria Vanguardia	2	4.9%	1	2.8%	1	6.3%	4	4.3%
HSBC	1	2.4%	2	5.6%	1	6.3%	4	4.3%
ING Comercial América	1	2.4%	2	5.6%	1	6.3%	4	4.3%
Metrofinanciera	1	2.4%	1	2.8%	2	12.5%	4	4.3%
PESA	0	0.0%	0	0.0%	1	6.3%	1	1.1%
Scotia Bank Inverlat	1	2.4%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
SIAMSA	2	4.9%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.2%
Valor comercial	1	2.4%	3	8.3%	3	18.8%	7	7.5%
Valuación Profesional Mexicana	4	9.8%	0	0.0%	0	0.0%	4	4.3%
Unidad de Valuación del Noreste	0	0.0%	2	5.6%	0	0.0%	2	2.2%
Hipotecaria Patrimonio	0	0.0%	2	5.6%	0	0.0%	2	2.2%
Hipotecaria Casa Mexicana	0	0.0%	1	2.8%	0	0.0%	1	1.1%
Total	41	100.0%	36	100.0%	16	100.0%	93	100.0%

Fuente: Directa

Aquí se puede observar que el mayor número de miembros empadronados en Unidades de Valuación lo posee el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León con un 44.08%, le sigue el Colegio de Valuadores con un 38.70% y por último la Asociación de Valuadores con un 17.20%, por lo que se describirá primeramente el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León continuando el orden anterior. Cabe señalar que los porcentajes a continuación serán por su respectivo Colegio de Valuadores.



En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, el grupo mas representativo de miembros se encuentran empadronados en Bancomer BBVA con 12.2% del porcentaje total del Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, seguido por las Unidades de Valuacion de Banorte, Hipotecaria Nacional y Valuación Profesional Mexicana con un 9.8% por cada una, Banamex por su parte cuenta con un 7.3%, las siguientes seis Unidades de Valuacion cuentan cada una con un 4.9% y son Afirme, D.P.L., Hipotecarias Crédito y Casa, Vanguardia, Su Casita y por último Siamsa, y con un 2.4% cada una de las siguientes nueve comenzando por Avalinte, Avalúos y Valuaciones, Buffet de Avalúos, Consorcios Técnicos, H.S.B.C., ING Comercial América, Metro financiera, Scotia Bank Inverlat y Valor Comercial.

El Colegio de Valuadores muestra una conformación casi similar y con un porcentaje total de 38.70%, donde con 11.1% Banorte encabeza la lista de las unidades con mayor participación, seguida por Afirme y Valor comercial cada una con un 8.3% respectivamente, continuando con un bloque de siete Unidades de Valuación con un porcentaje de 5.6% las cuales son Banamex, E.G.P., Hipotecaria Su Casita, H.S.B.C., ING Comercial America, Unidad de Valuación del Noreste. Por último las siguientes doce unidades registran una participación de 2.8% cada una comenzando por A.T.C., Avalinte, Avalúos y Valuaciones, Banco Santander Serfin, Bancomer BBVA, Consorcios Técnicos Inmobiliarios, D.P.L., G.E. Capital, Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Vanguardia, Metrofinanciera e Hipotecaria Casa Mexicana.

La Asociación muestra un porcentaje total de 17.2% con respecto al global y esta repartido como a continuación se menciona: Unidad de Valuación Valor comercial con un 18.8%, seguido por Metrofinanciera e Hipotecaria Crédito y Casa con 12.5% cada una, y continuando con un bloque de nueve unidades con 6.3% cada una comenzando por Avalinte, Banorte, D.P.L., E.P.G., Hipotecarias Su Casita y Vanguardia, H.S.B.C. ING Comercial America y como última P.E.S.A.



V.2.- Disciplinas (Carreras Profesionales) afines a la Valuación Inmobiliaria de los miembros registrados ante Unidades de Valuación.

Tabla 57: Disciplinas (Carreras Profesionales) afines a la Valuación Inmobiliaria de los miembros registrados ante Unidades de Valuación.

Registro ante Unidad de Valuación * Carrera Profesional Crosstabulation

			Carrera Profesional							Total
			Arquitecto	Ingeniero civil	Ingeniero mecánico electricista	Ingeniero industrial y administrador	Ingeniero en sistemas computacionales	Ingeniero agrónomo	Ingeniero mecánico administrador	
Registro ante Unidad de Valuación	A.T.C.	Count		1						1
		% of Total		1.1%						1.1%
	Afirme	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	Banamex	Count	2	1		1				4
		% of Total	2.2%	1.1%		1.1%				4.4%
	Banco Santander Serfín	Count		1						1
		% of Total		1.1%						1.1%
	Bancomer BBVA	Count	1	1						2
		% of Total	1.1%	1.1%						2.2%
	Banorte	Count	3	3				2		8
		% of Total	3.3%	3.3%				2.2%		8.9%
	Consortios técnicos inmobiliarios	Count		2						2
		% of Total		2.2%						2.2%
	D.P.L.	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	E.G.P.	Count		2						2
		% of Total		2.2%						2.2%
	Hipotecaria nacional	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	Hipotecaria su casita	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	Hipotecaria vanguardia	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	HSBC	Count						1		1
		% of Total						1.1%		1.1%
	Metro financiera	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	P.E.S.A.	Count			1					1
		% of Total			1.1%					1.1%
	Valor comercial	Count	1	3		1				5
		% of Total	1.1%	3.3%		1.1%				5.6%
	Valuación profesional mexicana	Count	1	2						3
		% of Total	1.1%	2.2%						3.3%
	Unidad de Valuación del Noreste	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	Hipotecaria Patrimonio	Count	1							1
		% of Total	1.1%							1.1%
	Hipotecaria casa mexicana	Count		1					1	2
		% of Total		1.1%					1.1%	2.2%
	No / No aplica	Count	10	7	1		1	2		21
		% of Total	11.1%	7.8%	1.1%		1.1%	2.2%		23.3%
	No dato	Count	9	13	2	1		2	2	29
		% of Total	10.0%	14.4%	2.2%	1.1%		2.2%	2.2%	32.2%
Total		Count	35	37	4	3	1	7	2	90
		% of Total	38.9%	41.1%	4.4%	3.3%	1.1%	7.8%	2.2%	100.0%

Fuente: Directa



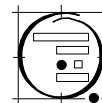
De la anterior tabla 57 se observa que en lo correspondiente a las disciplinas el porcentaje mayor lo ostentan los Ingenieros Civiles con 41.1%, seguido por los Arquitectos con un muy cercano 38.9%, le continúan los Ingenieros Agrónomos con un 7.8%, ya con menos participación se encuentran los Ingenieros Mecánicos Electricistas con un 4.4% y los Ingenieros Industriales Administradores con un 3.3%, los Ingenieros Mecánicos Administradores con un 2.2% y con un 1.1% cada uno Ingenieros en Sistemas Computacionales e Ingenieros en Ciencias Químicas.

De lo anterior se describen las cinco Unidades de Valuación con mayor participación por disciplinas, en la unidad de valuación de Banorte se cuenta con un 8.9%, del cual 3.3% son Arquitectos, 3.3% son Ingenieros Civiles, y 2.2% son Ingenieros Agrónomos; en Valor Comercial se cuenta con 5.6% un Arquitecto con 1.1%, 3.3% de Ingenieros Civiles, y un 1.1% Ingeniero Industrial Administrador, la unidad de valuación de Banamex registra un 4.4%, con 2.2% de Arquitectos, 1.1% Ingenieros Civiles y un 1.1% de Ingeniero Industrial Administrador. Valuación Profesional Mexicana con un 3.3% es representada por un 1.1% Arquitecto y un 2.2% Ingenieros Civiles. Y en quinta posición tres Unidades de Valuación con 2.2% cada una y éstas son Consorcios Técnicos y E.P.G. con 2.2% de Ingenieros Civiles cada una e Hipotecaria Casa Mexicana con 2.2% donde un 1.1% para Ingenieros Civil y 1.1% Ingeniero en Ciencias Químicas.

En la siguiente Tabla 58, veremos la relación de Unidades de Valuación con respecto a su porcentaje de empadronados que cuenten con cédula, ya sea de Especialidad o Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.

Comenzando por la Especialidad en Valuación Inmobiliaria donde se cuenta con un 17.6% de miembros con cédula, y están repartidos en las siguientes Unidades de Valuación, con un alto 4.4% Banorte encabeza la lista de empadronados con esta cédula, le siguen Valor comercial y Valuación Profesional Mexicana con 3.3% cada una, y después un bloque de seis Unidades de Valuación con un 1.1% cada una y son Banamex, Bancomer BBVA, Consorcios Técnicos Inmobiliarios, E.G.P., Metrofinanciera e Hipotecaria Casa Mexicana.

Siguiendo el orden de ideas, la Maestría en Área Específica cuanta con un total de 18.7%, donde Banorte sigue encabezando la lista con un 3.3% , seguido de un 2.2% de Banamex y D.P.L. cada una, y un bloque de diez Unidades de Valuación con 1.1% y éstas son: A.T.C., Banco Santander Serfin, D.P.L., Hipotecarias Casa Mexicana, Su Casita, Patrimonio y Vanguardia, H.S.B.C., P.E.S.A. y Valor Comercial.



V.3.- Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Unidades de Valuación.

Tabla 58: Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Unidades de Valuación.

Unidades de Valuación	Postgrados con Cédula en Valuación Inmobiliaria					
	Especialidad	%	M.A.E	%	TOTAL	%
A.T.C.			1	1.1%	1	1.1%
Afirme						
Avalinte						
Avalúos y Valuaciones						
Banamex	1	1.1%	2	2.2%	3	3.3%
Banco Santander Serfin			1	1.1%	1	1.1%
Bancomer BBVA	1	1.1%			1	1.1%
Banorte	4	4.4%	3	3.3%	7	7.7%
Buffet de Avalúos						
Consortios Técnicos Inmobiliarios	1	1.1%			1	1.1%
D.P.L.			1	1.1%	1	1.1%
EGP	1	1.1%	2	2.2%	3	3.3%
G.E. Capital						
Hipotecaria Crédito y Casa						
Hipotecaria Nacional						
Hipotecaria Su Casita			1	1.1%	1	1.1%
Hipotecaria Vanguardia			1	1.1%	1	1.1%
HSBC			1	1.1%	1	1.1%
ING Comercial América						
Metrofinanciera	1	1.1%			1	1.1%
PESA			1	1.1%	1	1.1%
Scotia Bank Inverlat						
SIAMSA						
Valor comercial	3	3.3%	1	1.1%	4	4.4%
Valuación Profesional Mexicana	3	3.3%			3	3.3%
Unidad de Valuación del Noreste						
Hipotecaria Patrimonio			1	1.1%	1	1.1%
Hipotecaria Casa Mexicana	1	1.1%	1	1.1%	2	2.2%
Total	16	17.6%	17	18.7%	33	36.3%

Fuente: Directa



Aquí se plasma la relación de los requisitos para los Valuadores ante la Sociedad Hipotecaria Federal, de los cuales los Valuadores deben de cumplir como mínimo para estar en posibilidad de ser registrados ante una Unidad de Valuación, uno de éstos y de los mas determinantes, es poseer liberada la cédula de algún postgrado en Valuación Inmobiliaria ante la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública. Donde un 36.3% cuenta con cédula, y de los cuales en la Especialidad en Valuación Inmobiliaria se registra un 17.6% de miembros, y un 18.7% en la Maestría en Área Específica.

V.4.- Pertenencia de los miembros a Unidades de Valuación.

Tabla 59: Pertenencia de los miembros a Unidades de Valuación.

Pertenencia a Unidades de Valuación	Colegios de Valuadores						Total	
	Colegio de Valuadores		Colegio Mexicano de Valuación		Asociación de Valuadores			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
1 Unidad de Valuación	9	10.0%	9	10.0%	3	3.3%	21	23.3%
2 Unidades de Valuación	5	5.6%	1	1.1%	1	1.1%	7	7.8%
3 Unidades de Valuación	4	4.4%	4	4.4%	3	3.3%	11	12.1%
4 Unidades de Valuación	1	1.1%	1	1.1%	1	1.1%	3	3.3%
5 Unidades de Valuación	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.1%
6 Unidades de Valuación	3	3.3%	1	1.1%	0	0.0%	4	4.4%
7 Unidades de Valuación	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
8 o mas Unidades de Valuación	1	1.1%	2	2.2%	1	1.1%	4	4.4%
Total	24	26.6%	18	19.9%	9	9.9%	51	56.4%

Fuente: Directa

Con lo que respecta a los porcentajes de miembros empadronados en alguna unidad de valuación, se tiene que en Colegio de Valuadores un 26.6%, en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación un 19.9%, y en la Asociación de Valuadores 9.9% de miembros en alguna unidad de valuación. Por otra parte, desglosando las participaciones por cantidad de Unidades de Valuación existe un 23.3% de miembros registrados en al menos una unidad de valuación, seguido de un 12.1% en tres Unidades de Valuación, y un 7.8% en dos unidades, en seis Unidades de Valuación se cuenta con un porcentaje de 4.4%, con el mismo porcentaje en 8 o mas unidades, en cuatro unidades con un 3.3%, y por último un 1.1% en cinco Unidades de Valuación. Parte de este hecho se fundamenta actualmente, que por unidad de valuación en la que se pertenece se tiene que otorgar una cuota a la Sociedad de Valuación



Hipotecaria, para pertenecer en otra se extiende el pago fraccionado por cada unidad a la que se pretenda pertenecer, aunado al hecho de que solo se puede ser controlador de una sola unidad de valuación, y la cantidad de controladores se limita como mínimo a tres y a diez Valuadores por unidad, no quedando esta limitada a los Valuadores a pertenecer a otras Unidades de Valuación.

En la anterior Tabla 59, se observa claramente la frecuencia de participación de los integrantes de los tres Colegios de Valuadores por cantidad de unidades a las que pertenecen, obteniendo que el Colegio de Valuadores posee un 26.6% donde el 10.0% de los miembros esta empadronado en una unidad de valuación, 5.6% en dos unidades, 4.4% en tres unidades, en cuatro y cinco unidades de valuacion se cuenta con un 1.1% por clasificación y repuntando en seis Unidades de Valuación con un 3.3%, no teniendo miembros en 7 unidades y solo un 1.1% en ocho ó mas Unidades de Valuación.

En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León con un 19.9% se registra un 10.0% en una unidad de valuación, con un 1.1% en dos unidades, 4.4% en tres unidades, y un 1.1% en cuatro unidades, ningún miembro en cinco y siete unidades y 1.1% en seis unidades, y 2.2% en ocho o mas Unidades de Valuación.

En la Asociación se cuenta con la mitad del porcentaje total del Colegio de Valuadores con un 9.9%, donde los miembros empadronados en una y tres Unidades de Valuación registran un 3.3% por clasificación, continuando con los empadronados en dos, cuatro y ocho o mas Unidades de Valuación cada uno con, 1.1% respectivamente.



Sección VI.- Instituciones Bancarias

Al igual que en las Unidades de Valuación se verá lo relacionado a las Instituciones Bancarias donde se describirán cuales proporcionan el servicio de avalúos, y cuántas son, por disciplina, los miembros que proporcionan sus servicios, así como cuántos miembros con cédulas pertenecen a ellas y por último a cuántos Bancos pertenecen.

VI.1.- Miembros de los Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias.

Tabla 60: Miembros de los Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias.

Instituciones Bancarias	Colegio Mexicano de Valuación	%	Colegio de Valuadores	%	Asociación de Valuadores	%	Total	%
Afirme	3	7.7%	3	9.7%	2	28.6%	8	10.4%
Banamex	5	12.8%	4	12.9%	0	0.0%	9	11.7%
Banco del Bajío	6	15.4%	4	12.9%	1	14.3%	11	14.3%
Banco Santander Serfin	2	5.1%	1	3.2%	0	0.0%	3	3.9%
Bancomer BBVA	6	15.4%	2	6.5%	0	0.0%	8	10.4%
Banobras	5	12.8%	1	3.2%	0	0.0%	6	7.8%
Banorte	4	10.3%	7	22.6%	1	14.3%	12	15.6%
Banregio	3	7.7%	3	9.7%	0	0.0%	6	7.8%
Bansi	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	1	1.3%
HSBC	2	5.1%	4	12.9%	1	14.3%	7	9.1%
Scotia Bank Inverlat	2	5.1%	2	6.5%	0	0.0%	4	5.2%
NAFIN	1	2.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.3%
BX+	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	1	1.3%
Total	39	100.0%	31	100.0%	7	100.0%	77	100.0%

Fuente: Directa

La descripción de la anterior Tabla 60 se realizará comenzando por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, ya que en este caso también posee la mayor cantidad de miembros con un porcentaje de 50.64% con respecto a los otros dos Colegio de Valuadores, desglosado de la siguiente manera: Banco del Bajío y Bancomer BBVA con un 15.4% cada uno, Banobras y Banamex con un 12.8% cada uno, Banorte con un 10.3% y Afirme y Banregio cada uno con un 7.7% respectivamente, Banco Santander Serfin, H.S.B.C. y Scotia Bank Inverlat cada cual con un 5.1% y por último Nafin con un 2.6%.

El Colegio de Valuadores presenta un respectivo 40.25% del total y repartido como sigue: 22.6% empadronados ante Banorte, Banamex, Banco del Bajío y H.S.B.C. cada uno con un 12.9%, Afirme y Banregio con un 9.7% cada cual, y Bancomer BBVA y Scotia Bank Inverlat ambos con un 6.5%, en último lugar Banco Santander Serfin 3.2%.



El caso de la Asociación muestra una participación baja de un 9.09% del total de los tres Colegios de Valuadores, donde Afirme cuenta con el 28.6% de ese total individual, Banco del Bajío, Banorte, Bansi y BX+ cuentan cada uno con un 14.3%.

VI.2.- Disciplinas (Carreras Profesionales) de los miembros de Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias.

En la siguiente tabla 61 se describen las frecuencias de las disciplinas con relación a las Instituciones Bancarias donde veremos las mas representativas. Los Ingenieros Civiles conforman el grupo mas numeroso pues pose un 41.1% de las disciplinas en los Bancos, seguido por los Arquitectos con un 38.9%, el tercer lugar de participación le pertenece a los Ingenieros Mecánicos Administradores con un 7.8% , así los Ingenieros Mecánicos Electricistas obtienen un 4.4%, y los Ingenieros Industriales Administradores con una participación de 3.3%, los Ingenieros en Sistemas Computacionales e Ingenieros en Ciencias Químicas cada uno por su cuenta obtienen un 1.1% de participación.

Siguiendo el orden de ideas en lo que respecta a las Instituciones Bancarias, Banorte cuenta con un 13.3% de participación donde este se conforma por 4.4 % de Ingenieros Civiles y 4.4% de Arquitectos, 2.2% de Ingenieros Agrónomos y 1.1% de Ingenieros Mecánicos Electricistas y 1.1% de Ingenieros Industriales Administradores.

Afirmé con un 4.4% al igual que Banregio, Banamex y Banco del Bajío, donde en el primero se cuenta con un 2.2% de Arquitectos, 1.1% de Ingeniero Civil, y 1.1% de Ingeniero Mecánico Electricista, Banamex solo difiere en el último con un 1.1% Ingeniero Industrial Administrador, mientras que a la inversa Banco del Bajío cuenta con 1.1% de Arquitectos, 2.2% de Ingenieros Civiles y un 1.1% de Ingenieros Agrónomos, Banregio cuenta con 3.3% de Ingenieros Civiles y un 1.1% de Ingenieros Mecánicos Electricistas,.

Bancomer y Scotia Bank Inverlat ambos cuentan cada uno con un 3.3% donde en la primera los Arquitectos conforman un 2.2% y los Ingenieros Civiles un 1.1%, mientras que en el segundo se da inversamente proporcional.



Tabla 61: Disciplinas (Carreras Profesionales) de los miembros de Colegios de Valuadores con registro ante Instituciones Bancarias

Carrera Profesional * Registro ante Institución bancaria Cross-tabulation																
		Registro ante Institución bancaria														
		Afime	Banamex	Banco del Balo	Banco Santander Serfin	Bancomer BBVA	Bandor	Barot	Barredo	Bansi	HSBC	Scotiabank Inverlat	BX+	No / No aplica	No dato	Total
Carrera Profesional	Arquitecto	Count	2	2	1	1	1	4			2		7	15	35	
	% of Total	2.2%	2.2%	1.1%	1.1%	1.1%	4.4%				2.2%		7.8%	16.7%	38.9%	
	Ingeniero civil	Count	1	1	2	1	2	4	3		1	1	3	18	37	
	% of Total	1.1%	1.1%	2.2%	1.1%	2.2%	4.4%	3.3%			1.1%	1.1%	3.3%	20.0%	41.1%	
	Ingeniero mecánico electricista	Count	1					1	1				1		4	
	% of Total	1.1%					1.1%	1.1%					1.1%		4.4%	
	Ingeniero industrial y administrador	Count		1				1							3	
	% of Total		1.1%				1.1%								3.3%	
	Ingeniero en sistemas computacionales	Count								1					1	
	% of Total									1.1%					1.1%	
Total	Ingeniero agrónomo	Count			1	1		2						2	7	
	% of Total			1.1%	1.1%		2.2%							2.2%	7.8%	
	Ingeniero mecánico administrador	Count												2	2	
	% of Total													2.2%	2.2%	
Total	Ciencias químicas	Count									1				1	
	% of Total										1.1%				1.1%	
Total		Count	4	4	4	2	3	12	4	1	2	3	1	11	38	90
	% of Total	4.4%	4.4%	4.4%	2.2%	3.3%	1.1%	13.3%	4.4%	1.1%	2.2%	3.3%	1.1%	12.2%	42.2%	100.0%

Fuente: Directa



VI.3.- Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Instituciones Bancarias.

Tabla 62: Miembros con postgrados en valuación con cédula ante Instituciones Bancarias.

Instituciones Bancarias	Postgrados con Cédula en Valuación Inmobiliaria					
	Especialidad	%	M.A.E	%	TOTAL	%
Afirme			3	3.3%	3	3.3%
Banamex	1	1.1%	2	2.2%	3	3.3%
Banco del Bajío	4	4.4%			4	4.4%
Banco Santander Serfin			2	2.2%	2	2.2%
Bancomer BBVA	2	2.2%	1	1.1%	3	3.3%
Banobras						
Banorte	4	4.4%	5	5.5%	9	9.9%
Banregio	3	3.3%			3	3.3%
Bansi						
HSBC	1	1.1%	1	1.1%	2	2.2%
Scotia Bank Inverlat	2	2.2%			2	2.2%
NAFIN						
BX+	1	1.1%			1	1.1%
Total	18	19.8%	14	15.4%	32	35.2%

Fuente: Directa

A continuación se describe la relación de miembros con cédula en las distintas Instituciones Bancarias, donde de igual manera el padrón de las Instituciones Bancarias es muy similar al de una Unidad de valuación, en tanto que se refiera a la práctica valuatoria de Inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, ya que para otro tipo de inmuebles no se requiere que el valuador este registrado en la Sociedad Hipotecaria Federal, solo basta que cuente con estudios de postgrado y los conocimientos necesarios del mercado en la rama que esté valuando. Sin embargo en la cuestión que atañe al Valuador Inmobiliario, se observa que del 35.2% de los miembros que cuentan con cédula empadronados en las Instituciones Bancarias, un 19.8% de los miembros posee la cédula de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria y un 15.4% la cédula de la Maestría en Área Específica de Valuación Inmobiliaria.

Comenzando por la Especialidad en Valuación Inmobiliaria donde 19.8% posee dicho grado y se encuentra conformado de la siguiente manera: con un 4.4%



cada uno Banorte y Banco del Bajío, Banregio con un 3.3% y Bancomer BBVA y Scotia Bank Inverlat ambos con un 2.2%, por último Banamex, H.S.B.C. y Bx+ con un 1.1% respectivamente.

La Maestría en Área Específica por su parte cuenta con un 15.4% y se desglosa así: encabezando la lista con un 5.5% Banorte, Afirme 3.3% Banamex y Banco Santander Serfin con un 2.2% cada uno, Bancomer BBVA y H.S.B.C. Ambos con un 1.1% respectivamente.

VI.4.- Pertenencia de los miembros a Instituciones Bancarias.

Tabla 63: Pertenencia de los miembros a Instituciones Bancarias.

Pertenenencia a Instituciones Bancarias	Colegios de Valuadores						Total	
	Colegio de Valuadores		Colegio Mexicano de Valuación		Asociación de Valuadores			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
1 Institución Bancaria	14	15.6%	8	8.9%	5	5.6%	27	30.1%
2 Instituciones Bancarias	5	5.6%	7	7.8%	1	1.1%	13	14.5%
3 Instituciones Bancarias	4	4.4%	2	2.2%	3	3.3%	9	9.9%
4 Instituciones Bancarias	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
5 Instituciones Bancarias	2	2.2%	1	1.1%	0	0.0%	3	3.3%
6 Instituciones Bancarias	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
7 Instituciones Bancarias	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
8 o mas Instituciones Bancarias	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Total	25	27.8%	20	22.2%	9	10.0%	54	60.0%

Fuente: Directa

Ahora bien, en la pertenencia a los bancos como Unidades de Valuación se cuenta con que del 60% de los miembros registrados un 27.8% de ellos pertenece al Colegio de Valuadores, un 22.2% al Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación y un 10.0% a la Asociación de Valuadores. Referente a la pertenencia en Instituciones Bancarias un 30.1% de los miembros pertenecen a una Institución bancaria, un 14.5% a dos instituciones, un 9.9% a tres instituciones, un 3.3% a cinco Instituciones Bancarias y solo un 1.1 pertenece a cuatro instituciones, al igual que a ocho o mas Instituciones Bancarias.

La anterior tabla 63 muestra las participaciones por frecuencia en cada Institución Bancaria según Colegio de Valuadores. Empezaremos con el



Colegio de Valuadores con un 27.8% de miembros registrados ante alguna institución bancaria, y tenemos que 15.6% de ellos se encuentran en una institución bancaria, 5.6% en dos, 4.4% en tres Bancos y brincamos hasta los miembros registrados en cinco instituciones con un 2.2%.

El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, con un 22.2%, se desglosa de la siguiente manera: 8.9% de los miembros registrados en un banco, 7.8% en dos instituciones, 2.2% en tres y 1.1% en cuatro y cinco bancos, por último un 1.1% también registrado en 8 o mas Instituciones Bancarias.

Muy lejana, la Asociación de Valuadores cuenta con un 10.0%, donde la gran mayoría con un 5.6% esta registrado en una institución bancaria y un 1.1% en dos, para finalizar solo un 3.3% se encuentra registrado en tres bancos.

A continuación se realizará la descripción de la relación entre las Unidades de Valuación y las Instituciones Bancarias, en un cruce de información donde con la combinación de ambos se obtendrá la institución Bancaria y Unidad de Valuación que mayor número de miembros tiene registrados.



VI.5.- Registros de miembros en Unidades de Valuación ante Instituciones Bancarias.

De la siguiente tabla 64 se observa que Banorte, como Institución Bancaria así como Unidad de Valuación, posee el mayor número de miembros registrados con un 13.3%, donde 8.9% se encuentran en su Unidad de Valuación, seguido por Banamex con un 4.4% donde la totalidad de sus miembros registrados se encuentran en ambas.

Continuando se tienen dos Instituciones Bancarias en la misma proporción con respecto a sus unidades de valuación con H.S.B.C. y Bancomer BBVA con un 1.1% , sin embargo este último cuenta a demás con un 2.2% adicional.

Con respecto a las Unidades de Valuación, al igual que en las Instituciones Bancarias, Banorte ocupa el primer lugar con 8.9% miembros registrados en ambas, le sigue la unidad de valuación Valor Comercial con 5.6% de miembros registrados en alguna institución bancaria, continuando con Banamex con 4.4%, donde igual que en las Instituciones Bancarias todos sus miembros se encuentran en ambas, por último Valuación Profesional Mexicana con un 3.3% donde todos sus miembros se encuentran registrados en al menos una institución bancaria.



Tabla 64: Registros de miembros en Unidades de Valuación de Instituciones Bancarias ante

Registro ante Unidad de Valuación	Registro ante Institución bancaria Cross tabulation													Total
	Afime	Banamex	Banco del Ballo	Banco Santander Serfin	Bancomer BBVA	Banobras	Banorte	Banregio	Bansi	HSBC	Scotia Bank Inverlat	BX+	No / No aplica	No dato
Registro ante Unidad de Valuación	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count	Count
A.T.C.	1													1
Afime	1.1%													1.1%
Banamex	1	4												1.1%
Banco Santander Serfin		4.4%		1										4.4%
Bancomer BBVA				1.1%	1									1.1%
Banorte					1.1%		8				1			2
Banorte							8.9%				1.1%			2.2%
Banorte														8
Consejos Técnicos Inmobiliarios								1						2
D.P.L.	1							1.1%						1.1%
D.P.L.	1.1%													1.1%
E.G.P.														2
E.G.P.														2.2%
Hipotecaria nacional						1								1
Hipotecaria nacional						1.1%								1.1%
Hipotecaria su casita							1							1
Hipotecaria su casita							1.1%							1.1%
Hipotecaria vanguardia														1
Hipotecaria vanguardia														1.1%
HSBC										1				1
HSBC										1.1%				1.1%
Meiro financiera														1
Meiro financiera														1.1%
P.E.S.A.	1													1
P.E.S.A.	1.1%													1.1%
Valor comercial			1				2	1				1		5
Valor comercial			1.1%				2.2%	1.1%				1.1%		5.6%
Valuación profesional mexicana			1		1						1			3
Valuación profesional mexicana			1.1%		1.1%						1.1%			3.3%
Unidad de Valuación del Noroeste													1	1
Unidad de Valuación del Noroeste													1.1%	1.1%
Hipotecaria Patrimonio													1	1
Hipotecaria Patrimonio													1.1%	1.1%
Hipotecaria casa mexicana					1					1				2
Hipotecaria casa mexicana					1.1%					1.1%				2.2%
No / No aplica			1						1				7	21
No / No aplica			1.1%						1.1%				7.8%	23.3%
No dato			1	1			1	2					2	29
No dato			1.1%	1.1%			1.1%	2.2%					2.2%	32.2%
Total	4	4	4	2	3	1	12	4	1	2	3	1	11	90
Total	4.4%	4.4%	4.4%	2.2%	3.3%	1.1%	13.3%	4.4%	1.1%	2.2%	3.3%	1.1%	12.2%	100.0%

Fuente: Directa



Sección VII.- Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria de los miembros de los Colegios de Valuadores

VII.1.- Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria de los miembros de los Colegios de Valuadores.

Tabla 65: Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria de los miembros de los Colegios de Valuadores.

Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria	Colegios de Valuadores						Total	
	Colegio de valuadores		Colegio Mexicano de Valuación		Asociación de Valuadores			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
1 a 5 años	8	8.9%	0	0.0%	2	2.2%	10	11.1%
6 a 10 años	13	14.4%	3	3.3%	2	2.2%	18	19.9%
11 a 15 años	7	7.8%	7	7.8%	4	4.4%	18	20.0%
16 a 20 años	5	5.6%	4	4.4%	5	5.6%	14	15.6%
21 a 25 años	5	5.6%	2	2.2%	3	3.3%	10	11.1%
26 a 30 años	7	7.8%	6	6.7%	5	5.6%	18	20.1%
31 a 35 años	1	1.1%	2	2.2%	0	0.0%	3	3.3%
36 a 40 años	3	3.3%	2	2.2%	1	1.1%	6	6.6%
41 a 50 años	1	1.1%	5	5.6%	1	1.1%	7	7.8%
51 a 60 años	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Total	50	55.6%	32	35.5%	23	25.5%	105	116.6%

Fuente: Directa

Existen en este caso miembros de los tres Colegios que poseen experiencia en relación a la Valuación Inmobiliaria, ya sea por que cursaron un postgrado, o porque dan clases en alguna institución, se desempeñan en algún cargo de alguna Unidad de Valuación, Institución Bancaria o gubernamental, que requieren de los servicios valuatorios, independientemente de que si los avalúos son destinados a Inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda o no. La experiencia en valuación es muy importante, pues se adquiere y contribuye en el mejoramiento de este campo. Ya sea normando, regulando o supervisando la actividad o en la búsqueda de una mejora continua para realizar esta actividad.



Se observa que en los años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria de los miembros de los Colegios de Valuadores un 77.7% de los miembros posee menos de 26 años de experiencia mientras que un 38.9% de ellos cuenta con mas de 25 años de experiencia, y un 31% de los miembros tiene no mas de 10 años de experiencia, de manera individual el Colegio de Valuadores cuenta con 42.3% de miembros con menos de 26 años de experiencia y por su parte un 13.3% cuentan con mas de 25 años de experiencia. En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación un 17.7% cuentan con menos de 25 años y el 17.8% mas de 25 años. En la Asociación de Valuadores de igual manera que en el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación un 17.7% de los miembros cuenta con menos de 26 años de experiencia y solo un 7.8% cuentan con más de 25 años de experiencia.

De la anterior tabla 65, observamos que el Colegio de Valuadores, con un 55.6% de participación, encabeza la lista de miembros con mas **experiencia profesional en la Valuación Inmobiliaria**. Se describirá en orden ascendente iniciando de 1 a 5 años con 8.9% miembros, 6 a 10 años con un 14.4%, de 11 a 15 años 7.8%, de 16 a 20 y 21 a 25 años cada uno con 5.6%, de 26 a 30 años 7.8%, de 31 a 35 años con un 1.1%, 36 a 40 años con un 3.3% y por último con 1.1% de 41 a 50.

El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León por su parte posee un 35.5% de participación donde un 3.3% lo registran miembros con experiencia de 6 a 10 años, siguiendo con un 7.8% de 11 a 15 años, con un 4.4% de 16 a 20 años, 2.2% de 21 a 25 años, 6.7% de 26 a 30 años, de 31 a 35 y 36 a 40 años cada intervalo con 2.2%, de 41 a 50 años 5.6% y con el grado mas alto de experiencia con un 1.1% de 51 a 60 años.

La Asociación de Valuadores presenta por su parte un 25.5% de participación, ya que sus miembros registran en orden ascendente un 2.2% cada uno de 1 a 5 y de 6 a 10 años cada intervalo respectivamente, un 4.4% de 11 a 15 años y 5.6% de 16 a 20 años, con un 3.3 % de 21 a 25 años, de 26 a 30 años un 5.6%, y hasta 36 a 40 y 41 a 50 años cada uno con un 1.1%.

VII.2.- Años de experiencia de los miembros de los Colegios de Valuadores realizando avalúos de inmuebles.

En la siguiente Tabla 66 se analizan los **años de experiencia realizando avalúos de inmuebles**, donde el Colegio de Valuadores también obtiene el porcentaje mas alto con un 53.4% repartido de la siguiente manera, 11.1% de miembros entre 1 a 5 años de experiencia, un 12.2% de 6 a 10 años, de 11 a 15 años un 5.6% y de 16 a 20 con un 6.7%, seguido por un 5.6% cada uno de 21 a 25 y 26 a 30 años respectivamente, un 2.2% de 31 a 35 años y de 36 a 40



años un 3.3% por último un 1.1% que registro tener de 51 a 60 años de experiencia realizando avalúos de inmuebles.

En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, con un 34.4%, se inicia con un 5.6 % de participación con miembros con experiencia desde los 6 a 10 y 11 a 15 años de experiencia cada intervalo respectivamente, de 16 a 20 años con un 4.4% continuando con un 2.2% de 21 a 25 años, de 26 a 30 años de 5.6%, de 31 a 35 años 4.4%, de 36 a 40 años un 1.1% y de 41 a 50 años un 4.4%, y por último con un 1.1% de 51 a 60 años.

La Asociación de Valuadores presenta por su parte un porcentaje igual que en la experiencia en Valuación Inmobiliaria de 25.4% de participación, sin embargo, la distribución de ella es un poco distinta, registrando un 2.2% de 1 a 5 y de 6 a 10 años un 3.3%, un 4.4% de 11 a 15 años y 6.7% de 16 a 20 años, con un 3.3 % de 21 a 25 años, de 26 a 30 años un 4.4%, y hasta 36 a 40 años un 1.1%.

Tabla 66: Años de experiencia de los miembros de los Colegios de Valuadores realizando avalúos de inmuebles.

Años de experiencia realizando avalúos de inmuebles	Colegios de Valuadores						Total	
	Colegio de valuadores		Colegio Mexicano de Valuación		Asociación de Valuadores			
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
1 a 5 años	10	11.1%	0	0.0%	2	2.2%	12	13.3%
6 a 10 años	11	12.2%	5	5.6%	3	3.3%	19	21.1%
11 a 15 años	5	5.6%	5	5.6%	4	4.4%	14	15.6%
16 a 20 años	6	6.7%	4	4.4%	6	6.7%	16	17.8%
21 a 25 años	5	5.6%	2	2.2%	3	3.3%	10	11.1%
26 a 30 años	5	5.6%	5	5.6%	4	4.4%	14	15.6%
31 a 35 años	2	2.2%	4	4.4%	0	0.0%	6	6.6%
36 a 40 años	3	3.3%	1	1.1%	1	1.1%	5	5.5%
41 a 50 años	0	0.0%	4	4.4%	0	0.0%	4	4.4%
51 a 60 años	1	1.1%	1	1.1%	0	0.0%	2	2.2%
Total	48	53.4%	31	34.4%	23	25.4%	102	113.2%

Fuente: Directa

Ahora bien, una cuestión importante es contar con años de experiencia en Valuación Inmobiliaria y otro aspecto muy similar pero a la vez distinto es realizar avalúos, pues aun cuando se cuente con experiencia, la experiencia real del mercado inmobiliario y su comportamiento solo es sensible si se



realizan avalúos. Por lo que se observa de la tabla 66, que de los tres Colegios de Valuadores un 78.9% de los miembros cuenta con menos de 26 años realizando avalúos y un 34.3% de ellos cuentan con mas de 25 años realizando avalúos de inmuebles. De forma individual el Colegio de Valuadores registra que sus miembros en un 41.2% cuenta con menos de 25 años realizando avalúos y un 12.2% cuenta con mas de 25 años realizando avalúos.

En el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León de Valuación un 17.8% de los miembros cuenta con menos de 26 años realizando avalúos y un 16.6% cuanta con mas de 25 años; mientras que la Asociación de Valuadores cuenta con un 19.9% de miembros con menos de 26 años realizando avalúos y solo un 5.5% de sus miembros poseen mas de 25 años de experiencia realizando avaluos de inmuebles.

VII.3.- Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.

De las dos siguientes tablas 67 y 68, se puede observar la clara relación que existe entre la edad cronológica de los miembros del universo Censal y los años que poseen de experiencia tanto en Valuación Inmobiliaria como en la realización de avalúos. La primera va encadenada de la otra, ya que aun cuando no se realicen avalúos si existe una cierta experiencia en Valuación Inmobiliaria.

La descripción de ambas es muy similar, ya que la experiencia aumenta conforme a la edad, y decrece el porcentaje de miembros que la poseen.

La primera tabla 67, de años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria, registra que el mayor porcentaje de participación lo poseen los miembros de 6 a 10 años de experiencia con un 18.9%, seguido de un 16.7% de miembros con experiencia de 11 a 15 años, siguiendo un 15.6% de miembros con experiencia de 26 a 30 años, continuando con dos intervalos años de experiencia los cuales cada uno registra un 11.1% y son de entre 1 a 6 años y 16 a 20 años de experiencia respectivamente. En otro orden de ideas las edades por su parte registran un 16.7% de miembros con edades entre 31 a 35 años, seguido de dos intervalos de edades el primero de edades entre 36 a 40 y el segundo de 66 a 70 años con un 12.2% cada uno respectivamente, por último a resaltar las edades en otros dos intervalos de edades, el primero de 46 a 50 y el segundo de 56 a 60 años con un 10.0% cada uno respectivamente.

Cabe mencionar que un 64.8 % lo poseen miembros cuya experiencia profesional es menor a los 26 años y un 31.2% posee mas de 26 años de experiencia, donde también un 54.5% su edad es menor a 51 años y un 44.3 % es mayor a os 50 años.



Tabla 67: Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.

Intervalos de edades * Intervalos de años de experiencia profesional en valuación inmobiliaria Crosstabulation

Intervalos de edades	20- 25 años	Count % d' Total	Intervalos de años de experiencia profesional en valuación inmobiliaria												Total
			1 a 5 años	6 a 10 años	11 a 15 años	16 a 20 años	21 a 25 años	26 a 30 años	31 a 35 años	36 a 40 años	41 a 50 años	51 a 60 años	No dato		
			1 1.1%										1 1.1%	2 2.2%	
	26- 30 años	Count % d' Total	3 3.3%	3 3.3%										6 6.7%	
	31- 35 años	Count % d' Total	2 2.2%	9 10.0%	3 3.3%								1 1.1%	15 16.7%	
	36- 40 años	Count % d' Total	1 1.1%	3 3.3%	7 7.8%									11 12.2%	
	41- 45 años	Count % d' Total	1 1.1%	1 1.1%	2 2.2%	2 2.2%								6 6.7%	
	46- 50 años	Count % d' Total			1 1.1%	3 3.3%	2 2.2%	2 2.2%	1 1.1%					9 10.0%	
	51- 55 años	Count % d' Total		1 1.1%		2 2.2%	1 1.1%	2 2.2%						6 6.7%	
	56- 60 años	Count % d' Total	2 2.2%			2 2.2%	1 1.1%	3 3.3%	1 1.1%					9 10.0%	
	61- 65 años	Count % d' Total				1 1.1%	1 1.1%	2 2.2%	2 2.2%	2 2.2%			1 1.1%	7 7.8%	
	66- 70 años	Count % d' Total			2 2.2%			4 4.4%	2 2.2%	3 3.3%				11 12.2%	
	71- 80 años	Count % d' Total						1 1.1%	1 1.1%	3 3.3%	1 1.1%			6 6.7%	
	Mas de 81 años	Count % d' Total					1 1.1%						1 1.1%	1 1.1%	
	No dato	Count % d' Total					1 1.1%						1 1.1%	1 1.1%	
Total		Count % d' Total	10 11.1%	17 18.9%	15 16.7%	10 11.1%	7 7.8%	14 15.6%	2 2.2%	5 5.6%	6 6.7%	1 1.1%	3 3.3%	90 100.0%	

Fuente: Directa



VII.4.- Años de experiencia realizando avalúos de inmuebles en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.

Igualmente la tabla 68 se presenta de igual manera años cronológicos en relación a los años de experiencia realizando avalúos de inmuebles; donde un 20.0% de los miembros posee un experiencia realizando avalúos inmobiliarios de 6 a 10 años, seguido de dos intervalos cuyos periodos registran un 13.3% cada uno y son de 1 a 5 y 16 a 20 años, continuando con la misma tónica con porcentajes de 12.2% en los periodos de 11 a 15 y 26 a 30 años de experiencia, en un cuarto lugar se posicionan los miembros con 21 a 25 años de experiencia registrando un 7.8%, seguido por tres periodos de 4.4% cada uno con 31 a 35, 34 a 40 y 41 a 50 años de experiencia.

Por otro lado las edades de los miembros en relación a su experiencia dicta lo siguiente, un 16.7% de los miembros cuenta con edades entre 31 a 35 años, dos grupos de miembros registran un 12.2% cada uno de edades entre 36 a 40 años y 66 a 70 años respectivamente. En tercer lugar los miembros de edades entre 46 a 50 y 56 a 60 años con 10.0% cada uno respectivamente.

En términos generales un 66.6% de ellos posee menos de 26 años realizando avalúos de inmuebles y un 26.70% de ellos cuenta con mas de 25 años valuando inmuebles; y tomando en cuenta las edades, el 54.5% de ellos es menor a 51 años y el 44.5% es mayor a los 50 años.



Tabla 68: Años de experiencia realizando avalúos de inmuebles en relación a la edad de los miembros de los Colegios de Valuadores.

Intervalos de edades * Intervalos de años de experiencia realizando avalúos de inmuebles Cross tabulation

Intervalos de edades	Count % of Total	Intervalos de años de experiencia realizando avalúos de inmuebles											Total
		1 a 5 años	6 a 10 años	11 a 15 años	16 a 20 años	21 a 25 años	26 a 30 años	31 a 35 años	36 a 40 años	41 a 50 años	51 a 60 años	No dato	
20 - 25 años	Count % of Total	1 1.1%										1 1.1%	2 2.2%
26 - 30 años	Count % of Total	2 2.2%	3 3.3%									1 1.1%	6 6.7%
31 - 35 años	Count % of Total	4 4.4%	9 10.0%									2 2.2%	15 16.7%
36 - 40 años	Count % of Total	2 2.2%	2 2.2%	7 7.8%									11 12.2%
41 - 45 años	Count % of Total	1 1.1%	3 3.3%		2 2.2%								6 6.7%
46 - 50 años	Count % of Total			1 1.1%	3 3.3%	2 2.2%	2 2.2%		1 1.1%				9 10.0%
51 - 55 años	Count % of Total		1 1.1%		2 2.2%	1 1.1%	2 2.2%						6 6.7%
56 - 60 años	Count % of Total	2 2.2%			4 4.4%	1 1.1%	1 1.1%	1 1.1%					9 10.0%
61 - 65 años	Count % of Total				1 1.1%	1 1.1%	1 1.1%	2 2.2%	1 1.1%			1 1.1%	7 7.8%
66 - 70 años	Count % of Total			2 2.2%			4 4.4%		2 2.2%	3 3.3%			11 12.2%
71 - 80 años	Count % of Total			1 1.1%			1 1.1%	1 1.1%		1 1.1%	1 1.1%	1 1.1%	6 6.7%
Más de 81 años	Count % of Total					1 1.1%							1 1.1%
No dato	Count % of Total					1 1.1%							1 1.1%
Total	Count % of Total	12 13.3%	18 20.0%	11 12.2%	12 13.3%	7 7.8%	11 12.2%	4 4.4%	4 4.4%	4 4.4%	1 1.1%	6 6.7%	90 100.0%

Fuente: Directa



Conclusiones.

De acuerdo con el análisis descriptivo, es posible dar un panorama detallado de la manera como se comporta el servicio valuatorio en el Área Metropolitana de Monterrey, estableciendo parámetros que generan valor agregado al planteamiento de las estructuras en términos de estudio de la Valuación Inmobiliaria.

Cuando se inició con el planteamiento del problema, se desconocía la manera como estaban estructuradas las instituciones relacionadas con la Valuación Inmobiliaria, y no se tenía pormenorizado el nivel académico y desarrollo profesional de sus miembros. Con base en este estudio es posible determinar la cantidad de los miembros de cada institución, la condición académico y laboral.

Al realizar el análisis descriptivo de la información donde se relacionan los objetivos y el planteamiento del problema base, que es el propósito de la realización de ésta investigación, se manifiesta la información del universo Censal. Y ante el hecho de una duplicidad de pertenencias de los miembros en los Colegios de Valuadores se da una percepción de que los datos puedan ser imprecisos, esto se esclarece a continuación generando una conclusión precisa sobre los datos analizados.

En relación a dicha duplicidad, como ya se planteo en la tabla 01 en la página 37 de la Sección I.- de Aspectos generales, se obtuvo que de un total de 121 miembros de los tres Colegios de Valuadores se accedió a 90 miembros, de los cuales se encuestó a 52 que pertenecen al Colegio de Valuadores, 32 en el Colegio Mexicano de Valuación y 24 a la Asociación de Valuadores, 7 miembros duplican su membresía perteneciendo al Colegio de Valuadores y al Colegio Mexicano de Valuación, 11 miembros mas también duplican su membresía perteneciendo al Colegio de Valuadores y la Asociación de Valuadores, solo un miembro pertenece al Colegio Mexicano de Valuación y a la Asociación de Valuadores, así como el mismo miembro triplica las membresías perteneciendo a los tres Colegios de Valuadores. Cabe mencionar que el 54.44% de los miembros son menores a 51 años, y 45.55% son mayores a 50 años. Además, el 37.8% son menores de 41 años y 27.8% mayores a 60 años.

Una vez aclarado lo anterior se irá abordando paso a paso de igual manera que en el análisis descriptivo la conformación del universo Censal. Tomando en cuenta que la normatividad no es muy específica ni homogénea dentro de algunas instituciones, solo aquellas regidas por la Sociedad Hipotecaria Federal y que colaboran con el Instituto Nacional de Fomento para la Vivienda del Trabajador, por lo que surgen muchas lagunas de información que permiten se cuele documentos que pobremente pueden fungir como requisito para la aceptación o integración del valuador en los padrones. Con respecto a esto



vemos que de la Normatividad y Requisitos a cumplir por el valuador, normatividad requerida por los organismos instancias e instituciones para el Valuador Inmobiliario, se observan 112 requisitos a nivel institucional que una vez depurados y seleccionados los requisitos indispensables e incluyentes da paso a las Variables Críticas a cumplir por el valuador, Propuesta de homologación en la normatividad y requisitos mínimos para ingresar a instituciones como valuador externo. El número de requisitos se reduce considerablemente, pues éstos llegan a 38 debido a la incidencia de los mismos en la mayoría de las instituciones. Y con apego a ellos, se formuló la encuesta que brindó la información. De dichos requisitos se cumplen los siguientes; establecidos en el Resumen de cumplimiento de requisitos por los Valuadores miembros del Universo Censal que a continuación se muestra:



Resumen de cumplimiento de requisitos por los Valuadores miembros del Universo Censal.

Requisitos	Instituciones solicitantes	Miembros que cumplen con requisitos	Porcentaje de Cumplimiento
Antecedentes generales			
1.- Acta de nacimiento	8	90	100%
2.- Acta Constitutiva de la empresa	12	No aplica	Solo empresas
3.- Curriculum vitae	2	90	100%
4.- Credencial de elector	10	90	100%
5.- Edad mínima de 25 y máxima de 70 años	14	90	100%
6.- Dos fotografías tamaño credencial a color fondo blanco	9	90	100%
7.- Constancia de no antecedentes penales	15	90	100%
Escolaridad			
8.- Título profesional	3	8	9%
9.- Cédula profesional	1	81	90%
10.- Certificado de Corredor Público	14	No aplica	Solo empresas
11.- Kardex completo de Especialidad o Maestría en valuación inmobiliaria	15	70	78%
12.- Constancias de clinics, conferencias, convenciones cursos ,	14	13	14%
13.- Cédula de Especialidad en valuación inmobiliaria	7	29	32%
14.- Certificación vigente por algún Colegio de Valuadores	14	No aplica	Solo empresas
15.- Alguna acreditación ante la FECISVAL	14	46	51%
Registros			
16.- Registro de alguna Institución Bancaria o Gubernamental	10	41	46%
Membresías en Colegios de Profesionistas			
17.- Miembro activo de Colegio de Profesionistas	6	58	64%
18.- Miembro activo de Colegio o Asociación de Valuadores	11	90	100%
19.- Miembro de alguna Unidad de Valuación	14	33	37%
Trayectoria y Experiencia Laboral			
20.- Carta de algún Colegio o Asociación de valuadores	15	90	100%
21.- Carta de aceptación de estatutos de códigos de ética y reglamentos	14	90	100%
22.- Dos cartas de recomendación	14	90	100%
23.- Carta de recomendación de los dos últimos trabajos	14	90	100%
24.- Cartas de Instituciones Bancarias a las que pertenesca	10	66	73%
25.- Constancia de cargos públicos, instituciones privadas o asociaciones	14	90	100%
26.- Constancia de experiencia mínima de un año de experiencia en el sector	15	90	100%
27.- Conocer las reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal	14	33	37%
Documentos y requisitos complementarios			
29.- Cédula de Registro federal de contribuyentes	4	88	98%
30.- Declaración anual del último ejercicio fiscal	14	No aplica	Solo empresas
31.- Cédula de Clave única de registro de población	6	90	100%
32.- Copia de tres avalúos realizados uno por cada semestre pasado	14	65	72%
33.- Poder notarial de las personas autorizadas para firma	15	No aplica	Solo empresas
34.- Relación de equipo de cómputo, fotografico y vehiculos	10	No aplica	Solo empresas
35.- Relación curricular del personal técnico	15	No aplica	Solo empresas
36.- Presentar y aprobar examen de admisión de conocimientos	12	90	100%
37.- Solicitud de autorización de alguna Unidad de valuación	14	33	37%
38.- Solicitud de integración al padón de alguna Institución	5	54	60%



Nivel Académico

En relación al planteamiento del problema y objetivos se obtuvo que el nivel académico de los Valuadores esta integrado de la siguiente manera: y solo se tomará en cuenta los miembros que cuenten con cédula de postgrados en valuación inmobiliaria, ya que es uno de los requisitos determinantes solicitados por la Sociedad Hipotecaria Federal y acatado por las Instituciones que realizan o requieren avalúos de casas habitación para créditos garantizados. En las siguientes conclusiones se mencionara el conjunto y se desglosará por cada Colegio de Valuadores.

■ Disciplinas Afines a la Valuación inmobiliaria

Con nivel profesional (Carreras Profesionales afines a la valuación inmobiliaria) se cuenta con 81 personas con cédula de Carrera Profesional y representa un 90% del universo Censal.

■ Estudios de Postgrado por Colegios de Valuadores

Resumen de Colegios de Valuadores

Colegios de Valuadores

Postgrados en Valuación Inmobiliaria

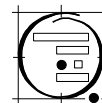
	Diplomado	Especialidad	M. A. E.	M. C.	Doctorado
Colegio de Valuadores	6	13	20	1	1
Colegio Mexicano de Valuación	2	16	10	1	0
Asociación de Valuadores	5	4	6	0	0
Total	13	33	36	2	1

Sin cédula únicamente estatus de cursado

En los estudios de postgrado en Valuación Inmobiliaria se obtuvo que 13 miembros que cuentan con algún Diplomado cursado en los últimos 5 años. Donde el Colegio de Valuadores cuenta con 6 miembros, el Colegio Mexicano de Valuación solo 2 miembros y en la Asociación de Valuadores 5 miembros.

En la Especialidad de Valuación Inmobiliaria por su parte se cuenta con 33 miembros con cédula, el Colegio de Valuadores con 13 miembros, el Colegio Mexicano de Valuación con 16, y la Asociación de Valuadores con 4 miembros.

La Maestría en Área Específica cuenta con 36 miembros con cédula liberada, y 20 (22.2%) de ellos se encuentran en el Colegio de Valuadores, 10 miembros



(11.1%) en el Colegio Mexicano de Valuación y 6 restantes (6.7%) en la Asociación de Valuadores.

La Maestría en Ciencias solo cuenta con dos miembros uno en el Colegio de Valuadores y el otro en el Colegio Mexicano de Valuación.

El nivel de doctorado solo cuenta con un miembro y este pertenece al Colegio de Valuadores.

Acreditaciones

Resumen de Acreditaciones					
<u>Acreditaciones</u>	<u>Postgrados en Valuación Inmobiliaria</u>				
	Diplomado	Especialidad	M. A. E.	M. C.	Doctorado
FECISVAL	4	17	17	0	1
A. I.	0	0	3	0	0
A.S.A	1	2	2	1	0
Total	5	19	22	1	1

Sin cédula únicamente estatus de cursado

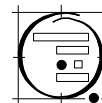
De los miembros del universo Censal que poseen alguna acreditación y cédula se puede observar que su nivel académico es el siguiente:

En relación a los miembros que han obtenido acreditaciones ante la Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuación de México o la American Society of Appraisers y el Appraisers Institute se cuenta con solo 5 miembros que han cursado algún Diplomado en Valuación Inmobiliaria, donde 4 de ellos fueron acreditados ante la FECISVAL y el miembro restante por la American Society of Appraisers.

En lo correspondiente a la Especialidad en Valuación Inmobiliaria 19 miembros con registro, y la mayoría con 17 miembros están acreditados ante la FECISVAL, solo dos miembros ante la ASA.

Los miembros con Acreditaciones y que optaron por Maestría en Área Específica son 22, donde 17 de ellos cuentan con acreditación ante la FECISVAL, 3 de ellos por el Appraisers Institute, y solo 2 miembros por la American Society of Appraisers.

Las edades de los miembros con alguna acreditación, 28.8% de los miembros son menores a 51 años y 30.9% de ellos son mayores a 50 años. El 14.4% de ellos son menores de 41 años y 21.0% mayores de 60 años.



Por su parte y de manera individual según Institución que acredita se tiene que, en la FECISVAL 19 miembros son menores a 51 años y representan un 21.1% y 26 miembros son mayores a 50 años, representando un 34.3%. En el Appraisers Institute los tres miembros que cuentan con esa acreditación son menores a 51 años y representa un 3.3%, por último en la American Society of Appraisers 4 miembros son menores a 51 años y representa un 4.4% de los acreditados por este organismo y solo 2 miembros mayores a 50 años representando un 2.2%; lo que pone de manifiesto que la mayor cantidad de miembros con acreditación son ante la FECISVAL y son mayores a 50 años

Registros

Resumen de Registros

<u>Registros</u>	<u>Postgrados en Valuación Inmobiliaria</u>				
	Diplomado	Especialidad	M. A. E.	M. C.	Doctorado
TSJNL	2	4	6	0	0
D.O.	0	0	1	1	1
D.C.M.	1	0	1	0	0
D.C.E.	0	0	1	0	0
FIRA	0	0	0	0	0
INDAABIN	0	8	6	0	0
Total	3	12	15	1	1

Sin cédula únicamente estatus de cursado

Con respecto a valuadores miembros que cuentan con registros ante instituciones como el Tribunal Superior de Justicia de Nuevo León, la Dirección de Obra, Dirección de Catastro Estatal y Dirección de Catastro Municipal, los Fideicomisos Instituidos en Relación a la Agricultura y el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales. Tenemos que son solo 3 miembros que han cursado algún Diplomado en Valuación Inmobiliaria, donde dos de ellos están registrados ante el TSJNL y el miembro restante en la Dirección de Catastro Municipal.

Los valuadores con Especialidad en Valuación Inmobiliaria son 12 miembros, y están registrados 4 en el TSJNL, y 8 restantes en el INDAABIN. Por su parte, los miembros que han optado por una Maestría en Área Específica son 15 y están registrados 6 en el TSJNL, uno en la Dirección de Obra, uno en la Dirección de Catastro Municipal y uno mas en la Dirección de Catastro Estatal, además el INDAABIN cuenta con 6 miembros y se iguala al porcentaje del TSJNL de 6.7%.



Por su parte la Maestría en Ciencias cuenta con solo un miembro registrado en la Dirección de Obra.

Las edades de los miembros con algún registro institucional muestran un equilibrio, ya que un 18.7% de los miembros son menores a 51 años y 19.8% de ellos son mayores a 50 años

Membresías

Ahora bien, en lo relacionado a las membresías con las que cuentan los miembros del universo Censal se encuentran los siguientes Colegios de Profesionistas: Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio y Sociedad de Urbanistas y Colegio de Ingenieros Agrónomos.

Donde se observa que existen 5 miembros con Diplomados cursados en Valuación Inmobiliaria y 3 de ellos se encuentran en el Colegio de Arquitectos y los dos restantes en el Colegio de Ingenieros Civiles.

Por su parte los miembros con cédula que optaron por una Especialidad en Valuación Inmobiliaria son 24, donde 6 de ellos se encuentran en el Colegio de Arquitectos, 13 en el Colegio de Ingenieros Civiles, 4 en el Colegio-Sociedad de Urbanistas y solo uno en el Colegio de Ingenieros Agrónomos.

En la Maestría en Área Específica se observó que de 23 miembros que cuentan con cédula, 8 de ellos están registrados ante el Colegio de Arquitectos, 10 en el Colegio de Ingenieros Civiles, 4 mas en el Colegio-Sociedad de Urbanistas y solo un miembro en el Colegio de Ingenieros Agrónomos.

Ya por último los miembros con registro y que cuentan con cédula de la Maestría en Ciencias son solo 3 y estos están registrados uno en el Colegio de Arquitectos, uno en el Colegio de Ingenieros Civiles y el último restante en el Colegio-Sociedad de Urbanistas.

Las edades de los miembros que cuentan con membresías se encuentran muy desequilibradas, ya que un 19.9% de los miembros es menor a los 51 años y 43.1% de ellos son mayores a 50 años, un 12.2% de los miembros son menores de 41 años y 28.7% son mayores a 60 años.

Existe un mayor número de miembros con cédulas de Maestría en Área Específica, a diferencia de aquellos con cédula de Especialidad en Valuación Inmobiliaria, que de esta Maestría con 36 miembros, la mayoría se encuentra en el Colegio de Valuadores; y de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria la mayoría se encuentra en el Colegio Mexicano de Valuación.

Existen dos miembros que cuentan con cédula de Maestría en Ciencias sin embargo ninguno de ellos esta registrado ante Unidades de Valuación ni Instituciones Bancarias.



Universo Censal

Del Universo Censal (Colegios de Valuadores) se puede decir complementando lo anterior, que de los 71 miembros que cuentan con Acreditaciones que representan un 78% de los miembros del universo Censal, 41 miembros cuentan ya con cédula liberada esto representa un 45.5% del total del universo Censal y que a su vez representa un 57.74% de los miembros con alguna Acreditación.

De los 46 miembros que cuentan con Registros y que representan un 51% del universo Censal, 28 miembros cuentan con cédula de algún postgrado en valuación inmobiliaria, y estos representan un 31.1% del total de los miembros del universo Censal, y que a su vez representa un 60.86% del total de los miembros con algún Registro.

Por último de los 74 miembros que cuentan con alguna membresía ante Colegios de Profesionistas Afines a la Valuación Inmobiliaria y que ya cuentan con cédula liberada son 50, los cuales representan 55.55% del total del Universo Censal y que a su vez representa un 67.56% de quienes cuentan con membresías.

Expresado de manera resumida, el mayor número de miembros que cuenta con cédulas de postgrado en Valuación Inmobiliaria, cuentan a su vez con una membresía ante los Colegios de Profesionistas y estos son 50 miembros.

Unidades de Valuación

En cuanto a las 28 Unidades de Valuación a las que los miembros encuestados pertenecen tenemos que del Colegio de Valuadores 41 miembros se encuentran registrados, del Colegio Mexicano de Valuación 36 miembros y la Asociación 16. Cabe señalar que por consiguiente todos ellos cuentan con cédula de postgrado en Valuación inmobiliaria. Cabe señalar que aquí si se presenta una duplicidad en cuanto a las pertenencias en las Unidades de Valuación.

Que de estos miembros, 16 de ellos cuentan con cédula de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria y 17 en Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.

De igual manera se observó las pertenencias por separado de cada uno de los Colegios de Valuadores y aquí se detalla a diferencia de los anteriores que los miembros no presentan duplicidad, donde el Colegio de Valuadores cuenta con 24 miembros registrados en Unidades de Valuación. Por su parte el Colegio Mexicano de Valuación cuenta con 18 miembros y la Asociación por último cuenta con 9 miembros.



Contemplando que la mayoría de los miembros en Unidades de valuación se encuentran registrados en una Unidad de Valuación con 21 miembros, en dos Unidades de Valuación 7 y en tres Unidades de Valuación 11.

También se observó que las tres principales Unidades de Valuación son Banorte con 9 miembros, y representan un 9.7%; Valor Comercial cuenta con 7 y registra un porcentaje de 7.5%; y en tercer sitio la Unidad de Valuación de Bancomer Bilbao Vizcaya Argentaria, con 6 miembros representando un 6.5%.

Instituciones Bancarias

Por su parte las Instituciones Bancarias en sus áreas de valuación como tal y no como Unidades de Valuación, sin el requisito de miembros con cédula; ya que se da el servicio de otros tipos de avalúos, no solo aquellos para el crédito garantizado, se observa por separado que 39 miembros del Colegio de Valuadores se encuentran registrados en alguna Institución Bancaria, 31 miembros del Colegio Mexicano de Valuación y 7 mas de la Asociación de Valuadores. Cabe señalar que al igual que en las Unidades de Valuación aquí si se presenta una duplicidad en cuanto a las pertenencias en las Instituciones Bancarias.

También se hace mención, que de estos 77 miembros, 32 cuentan con cédula de postgrado en Valuación Inmobiliaria, y de ellos 18 cuentan con la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, los 14 restantes en la Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria.

En lo que corresponde a las pertenencias de los miembros en Instituciones Bancarias por Colegios de Valuadores y aquí se detalla a diferencia de los anteriores que los miembros no presentan duplicidad y se tiene que del Colegio de Valuadores 25 se encuentran en algún padrón de Instituciones Bancarias, 20 miembros del Colegio Mexicano de Valuación y 9 mas de la Asociación de Valuadores.

De estos 54 miembros, 27 se encuentran empadronados en una Institución Bancaria, 13 en dos Instituciones Bancarias, y 9 en tres Instituciones Bancarias. Y las tres Instituciones Bancarias con mayor número de miembros con cédula son Banorte con 12 miembros, que representa un 15.6%; Banco del Bajío con 11 miembros representando un 14.3%; y Banamex con 9 miembros y que representa un 11.7%.

Cabe mencionar que el número de miembros con cédula de Especialidad en Valuación Inmobiliaria es mayor en Instituciones Bancarias que en Unidades de Valuación. De manera inversa, es mayor la cantidad de los miembros con cédula en Maestría en Área Específica registrados en Unidades de Valuación



que en Instituciones Bancarias. Y por su parte, existe un número mayor de miembros con cédulas en general en Unidades de Valuación, a diferencia de las Instituciones Bancarias.

Años de experiencia profesional en valuación Inmobiliaria

Ampliando más en lo relacionado a la experiencia laboral y profesional de los valuadores en Valuación Inmobiliaria, ya sea por haber colaborado en alguna dependencia gubernamental, institución privada o colaborando directamente con algún valuador. Se observó por separado que de los Colegios de Valuadores, el Colegio de Valuadores cuenta con 50 miembros, y de ellos 45 miembros cuentan con una experiencia de menos de 31 años y solo 5 cuentan con mas de 30 años de experiencia. Del Colegio Mexicano de Valuación con 32 miembros, 22 de ellos cuentan con menos de 31 años de experiencia y 10 de ellos cuentan con más de 30 años de experiencia en Valuación inmobiliaria. En la Asociación de Valuadores con 23 miembros, 21 miembros cuentan con menos de 31 años de experiencia y solo 2 miembros cuentan con mas de 30 años de experiencia.

Cabe señalar los miembros con menos de 16 años de experiencia, donde el Colegio de Valuadores cuenta con 28 miembros, el Colegio Mexicano con 10 miembros y la Asociación de valuadores con 8 miembros.

Años de experiencia profesional realizando avalúos inmobiliarios

Ahora bien y para finalizar, aclarando que no es igual contar con cierta experiencia en valuación inmobiliaria, ya sea por los supuestos anteriormente descritos, que la experiencia realizando avalúos de inmuebles. Es muy distinto el revisarlos, solicitarlos o colaborar en el trámite de ellos no como un valuador, ya que al elaborar el avalúo la experiencia del mercado inmobiliario y los factores a los que obedece, tanto sociales como económicos los percibe e interpreta el Valuador Inmobiliario.

Aquí se puede observar que de los Colegios de Valuadores, el Colegio de Valuadores cuenta con 48 miembros, donde 42 de ellos cuentan con menos de 31 años de experiencia realizando avalúos de inmuebles, 6 de ellos cuenta con mas de 30 años en la realización de los mismos. Del Colegio Mexicano de Valuación, con 31 miembros, 21 de ellos se encuentran con menos de 31 años de experiencia realizando avalúos, y los 10 miembros restantes cuentan con mas de 30 años de experiencia realizando avalúos de inmuebles. Por su parte, y de manera muy desequilibrada, en la Asociación de Valuadores con 23 miembros, 22 de ellos no cuenta con mas de 30 años de experiencia realizando avalúos solo un miembro cuenta con mas de 30 años realizando avalúos de inmuebles.



También se apreció que en el Colegio de Valuadores 26 miembros cuentan con menos de 16 años de experiencia realizando avalúos de inmuebles; en el Colegio Mexicano de Valuación 10 miembros; y la Asociación cuenta con solo 9 miembros con menos de 16 años de experiencia realizando avalúos de inmuebles.

Recomendaciones y Propuesta del perfil del Valuador Inmobiliario

Una vez descrito el universo Censal, su conformación y situación actual, además de expresadas las conclusiones sobre el cúmulo de información al respecto, y obedeciendo a los requerimientos básicos, mínimos exigibles por las instituciones que requieren de avalúos para viviendas con créditos garantizados, y como conclusión del presente estudio, se recomienda:

Comenzar desde las disciplinas afines a la valuación inmobiliaria donde la mayoría son Arquitectos e Ingenieros Civiles, se tendría que proporcionar una panorámica mas particular de la valuación, y específicamente de la Valuación Inmobiliaria en los últimos semestres de las carreras, donde se aborde los principios básicos de esta área y se incentive a los alumnos a cursar un postgrado en Valuación.

Dando seguimiento a lo anterior, replanteando las materias del plan de estudios de la Especialidad tanto como de las Maestrías en Valuación Inmobiliaria, donde el contenido de las materias sea más enfocado a un mercado inmobiliario y laboral real. Con un número de materias teóricas máximo de 16, donde replantadas se generarían cuatro paquetes de materias fusionadas:

El primer paquete seria en de las Materias de Sociología Urbana y Análisis Urbano y Regional.

El segundo paquete seria de las materias de Metodología de la Investigación , Taller de Investigación I y Taller de Investigación II, dado que es un área específica y no maestría en ciencias la que se imparte en la U.A.N.L. y no se requiere de una tesis en forma donde se plantee una hipótesis y por tal la comprobación por el método científico.

El tercer paquete seria de las materias de Aspectos legales(legislativos) y Aspectos Fiscales de la Valuación.

Por último el cuarto paquete seria comprendido por las materias de Taller de Valuación aplicada I y Taller de Valuación aplicada II.

Las demás materias se impartirían de manera individual dado su peso y relevancia para el estudio de la valuación. Las cuales son: Introducción a la Valuación, Civilización y cultura, Economía Urbana, Matemáticas financieras, Evaluación de proyectos, Ingeniería Financiera, Aspectos Financieros de la Valuación.



Por último las materias concretamente ligadas a la Maestría como Usos de suelo, Valuación de Construcciones, Valuación de Terrenos urbanos, valuación de Predios Rústicos, Valuación de Predios Agropecuarios, lo cual ya de manera de paquete e individuales nos da el total de 16 materias. Lo cual reduce la carga y da al alumno la posibilidad de alternar horas laborales o prácticas con instrucción académica y el manejo de conocimientos prácticos de manera conjunta, y se reduzca la deserción por fatiga u opciones de relativa facilidad para cursar las materias y al obtener la cédula, además de colaborar estrechamente las autoridades escolares con los alumnos para mejorar la eficiencia Terminal de cada postgrado.

Otra propuesta es, Instar a los alumnos a participar y colaborar en despachos de valuadores o Instituciones Bancarias e instituciones relacionadas a la valuación inmobiliaria profesional. De igual manera enrolar a los alumnos en los Colegios de Valuadores como colaboradores menores en actividades colectivas y que se otorguen incentivos tangibles para pertenecer a ellos, como descuento o pago mínimo de cuotas, pago razonables por porcentaje en colaboraciones de tipo servicio a la comunidad.

En lo correspondiente a los requisitos para ser un Valuador Inmobiliario acreditado y registrado en las Unidades de Valuación, así como en Instituciones Bancarias, ya depuradas y por lo excluyente e incluyente de las mismas, se propone minimizarlas de manera eficiente y a la vez definitiva, a las siguientes:

- 1.- Credencial de elector actualizada. (por su naturaleza incluyente de requisitos mínimos, como el acta de nacimiento, comprobantes de domicilio actualizado y fotografías).
- 2.- Currículo Vitae con fotografía (Excluye las fotografías de manera individual e incluye los datos de trayectoria laboral de manera resumida).
- 3.- Cédula de Postgrado en Valuación Inmobiliaria (excluye al Kardex completo y cartas constancia de haber concluido las materias de postgrado).
- 4.- Presentar un examen de conocimientos por cada institución y rama de la valuación en la que se pretenda desarrollar. (Por política institucional).
- 5.- Presentar dos avalúos en los que haya colaborado directamente con un valuador (anexar carta de recomendación del Valuador por avalúo, en caso de recién egresados)
- 6.- Cartas de recomendación del Valuador con el que haya colaborado, o de alguna institución relacionada a la actividad valuatoria.
- 7.- Edad Mínima de 23 años (Dos de experiencia en valuación comprobables con el requisito 5)
- 8.- Estar dado de alta con su respectiva Clave Única de Registro de Población.
- 9.- Contar con cédula del Registro Federal de Contribuyentes
- 10.- Actualización mínima de 6 meses de algún Diplomado, Clínica, taller, Symposium o conferencia en Valuación Inmobiliaria.



Profundizando en lo relativo a la Acreditación como Valuador Inmobiliario por medio de los Colegios de Valuadores, estos deberán contar con su padrón de miembros actualizado, registrarlos y acreditarlos como miembros activos e identificarlos mediante credenciales, así como otorgarles un diploma constancia de su respectiva acreditación, la cual se plantea sea con una vigencia no mayor a 6 años ni menor a 2, y otorgada cumpliendo los siguientes requisitos propuestos como definitivos:

- 1.- Cumplir 8 horas mínimas por mes de asistencia a su respectiva junta de cada Colegio al que se pertenezca.
- 2.- Proporcionar información de mercado fidedigna, como mínimo 15 investigaciones de mercado por cada municipio del área metropolitana cada 4 meses, para así crear una base de datos confiable y que este al servicio de los demás miembros como referencia únicamente y mediante un control por visita de cada miembro.
- 3.- Crear una publicación a manera de revista y colaborar en ella una vez al año, con artículos útiles a la sociedad y de promoción al Colegio que se pertenece ante la sociedad.
- 4.- Presentar uno de cuatro tipos de examen de conocimientos estructurado y elaborado por dos comisiones las cuales vigilarán cada una por su cuenta sus dos tipos de examen.
- 5.- Dar una plática una vez por año de algún tema relacionado a la Valuación o en su defecto presentar un caso práctico o avalúo asignado. (requisito Independientemente del punto 2).

Ahora bien y para finalizar, como no es exclusivo de los valuadores inmobiliarios la instrucción en valuación inmobiliaria, salvo por el hecho de que solo aquellos profesionistas con disciplinas a fines a la Valuación inmobiliaria podrán cursar los postgrados en Valuación Inmobiliaria, se propone cursos de inducción a personas con otras carreras distintas o no relacionadas a la valuación, miembros de instituciones Bancarias relacionadas a la cuestión inmobiliaria o crediticia, personal de apoyo a los despachos de valuadores o personal de las constructoras, a fin de estandarizar y crear un ambiente propicio para el buen desarrollo de la actividad valuatoria, creando conciencia de los requisitos para realizar un avalúo sus fines y propósitos, así como una instrucción básica para entender el mercado inmobiliario imperante.



Bibliografía:

(Manual Banorte 2003)

Manual de Políticas y Procedimientos Técnicos
Dirección de Avalúos del Banco Mercantil del Norte S.A,
Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero Banorte
Región: Norte, Centro y Occidente
Monterrey Nuevo León
Junio 2003

(Manual Bancomer 2000)

Manual de Normatividad de Bancomer
Unidad de Avalúos y Servicios Técnicos
Avalúos y Servicios Técnicos inmobiliario
U.A.S.T
Edición 2000
13 de Junio de 2000

(Manual Banamex 1998)

Manual de Administración y Control de Avalúos de Banamex
Inmuebles Urbanos
Banco Nacional de México
México D.F.
Diciembre 1998

(Cabin 1994)

Compendio de Procedimientos, Criterios Técnicos y Metodologías para la
Valuación
Secretaría de Desarrollo Social
Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales
(Ahora Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales)
México D.F. a 23 de Mayo de 1994



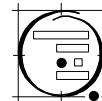
ANEXOS:

Anexo 1. Encuesta Preliminar

INSTRUMENTO DE RECOPIACION DE INFORMACION - A4						
Arquitecto Fernando Quintanilla García						
ENCUESTA DEL PERFIL DEL VALUADOR INMOBILIARIO						
						Folio N ____ DE ____
						Fecha D ____/M ____/A ____
<p>Con esta encuesta se pretende obtener el máximo de datos cuantitativos así como cualitativos, para determinar el perfil, la certificación y características de los servicios de la profesión en valuación de inmuebles</p> <p>Sus respuestas serán confidenciales.</p> <p>Se le agradece de antemano su contribución para el mejoramiento de la profesión a la cual nos debemos y estamos enorgullecidos.</p>						
I. GENERALES						
1.- Nombre						
2.- Edad		3.- Sexo	Femenino		Masculino	
4.- Lugar de nacimiento						
5.- Nacionalidad						
6.- Estado Civil						
II. ESCOLARIDAD						
<p>Nota: Del siguiente bloque de preguntas, favor de llenar las casillas correspondientes con una "x" en su respectiva columna según la opción con la que cuente acreditada. Si no aplica dejar en blanco</p>						
Grado de escolaridad	Cursando	Cursado	Titulado	Cédula	Año de obtención del grado	Institucion donde la cursó u otorgo dicho grado
II.1. Estudios Profesionales afín a la Valuación (licenciatura)						
7.- Carrera Profesional						
8.- ¿En qué disciplina (Facultad)?						
9.- ¿Otra Carrera Profesional cursada?						
II.2. Estudios en Valuación Inmobiliaria (Post-gradós)						
10.- Diplomado ultimos 5 años						
11.- Especialidad						
12.- Maestría en Área específica						
13.- Maestría en Ciencias						
14.- Doctorado						
II.3. Otras areas de Estudio distintas a la Valuación Inmobiliaria						
15.- Diplomado						
¿Cuál Diplomado?						
16.- Especialidad						
¿Cuál Especialidad?						
17.- Maestría en Área específica						
¿Cuál Maestría ?						
18.- Maestría en Ciencias						
¿Cuál Maestría ?						
19.- Doctorado						
¿Cuál Doctorado?						
II.4. Acreditaciones Nacionales o Internacionales						
¿Cuenta con alguna Acreditación ante las siguientes instituciones Nacionales e Internacionales ?						
20.- Federación de Colegios, Institutos, Sociedades de Valuación de México Asociación Civil	SI	NO				
21.- Appraisers Institute						
22.- American Society of Appraisers						
23.- American Society of Farm Managers and Rural Appraisers						



III. REGISTROS		
¿Cuenta con REGISTRO como valuador Inmobiliario en alguna de las siguientes Instituciones ?		
	SI	NO
24.- Colegio de Profesionistas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25.- Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26.- Director de Obra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27.- Departamento de Catastro Municipal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28.- Departamento de Catastro Estatal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29.- Fideicomisos Instituidos en Relación de la Agricultura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Inmuebles Nacionales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31.- Unidad de Valuación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Cuáles Unidades de Valuación?		
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		
32.- Institución(es) Bancaria(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Cuál (es) Institución (es) Bancaria (s)?		
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		
IV. MEMBRESIAS		
IV.1 ¿Es usted miembro de alguno de los siguientes Colegios de profesionistas ?		
	SI	NO
33.- Colegio de Arquitectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34.- Colegio de Ingenieros Civiles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35.- Colegio de Urbanistas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36.- Colegio de Ingenieros Agrónomos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37.- ¿Otro Colegio de Profesionistas?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿Cuál? <input type="text"/>		
IV. 2. ¿Es usted miembro de alguno de los Colegios de profesionistas relacionados con la Valuación?		
38.- Colegio de Valuadores de Nuevo León	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39.- Instituto Mexicano de Valuacion de Nuevo León	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40.- Asociación de Valuadores de Nuevo León	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
V. TRAYECTORIA LABORAL Y REQUISITOS		
V. 1. Experiencia en Valuación Inmobiliaria		
41.- ¿Cuantos años posee de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria?	<input type="text"/>	
42.- ¿Cuantos años posee de experiencia realizando avalúos de Inmuebles ?	<input type="text"/>	
V.2. ¿Cuenta con alguno de los siguientes requisitos que ampare dicha experiencia ?		
Requisitos que ampare dicha experiencia		
	SI	NO
43.- Avalúos realizados en Instituciones Bancarias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
44.- Avalúos realizados en Instituciones Gubernamentales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
45.- Avalúos realizados a Particulares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
V.3. Otros requisitos		
46.- Diplomas de cursos de Capacitación, actualización en Valuación Inmobiliaria (dos años)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
47.- Cartas constancias de Bancos, Instituciones gubernamentales, colegios de profesionistas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
48.- kardex completo de haber cursado especialidad o Maestría en Valuación Inmobiliaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
49.- Certificado de haber cursado Diplomado o asistido a conferencia sobre Valuación Inmobiliaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
50.- Credencial de algún Colegio de profesionistas, Banco o Institucion para la cual realice Avalúos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
51.- Otro comprobante de su experiencia en Valuación inmobiliaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿cuál? <input type="text"/>		
52.- ¿Conoce y esta actualizado sobre las reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal en lo referente a la Valuación Inmobiliaria?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
53.- ¿Esta familiarizado con el formato, proceso y trámite del avalúo regulado por la SHF ante el INFONAVIT?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VI. REGISTROS FISCALES PARA LABORAR COMO VALUADOR INMOBILIARIO		
	SI	NO
54.- ¿Cuenta con Clave Única de Registro de Población?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
55.- ¿Cuenta con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Anexo 2. Manual de Codificación

Manual de Codificación

Instrumento de recopilación de información

I. Generales

Folios del cuestionario

001	013	025	037	049	061	073	085	097	109
002	014	026	038	050	062	074	086	098	110
003	015	027	039	051	063	075	087	099	111
004	016	028	040	052	064	076	088	100	112
005	017	029	041	053	065	077	089	101	113
006	018	030	042	054	066	078	090	102	114
007	019	031	043	055	067	079	091	103	115
008	020	032	044	056	068	080	092	104	116
009	021	033	045	057	069	081	093	105	117
010	022	034	046	058	070	082	094	106	118
011	023	035	047	059	071	083	095	107	119
012	024	036	048	060	072	084	096	108	120

1.- Edad

Rango	Rango	Rango
01 20 - 25 años	06 46 - 50 años	11 71 - 80 años
02 26 - 30 años	07 51 - 55 años	12 Mas de 81 años
03 31 - 35 años	08 56 - 60 años	13 No dato
04 36 - 40 años	09 61 - 65 años	
05 41 - 45 años	10 66 - 70 años	

2.- Sexo

1	Femenino
2	Masculino
3	No dato

3.- Lugar de nacimiento

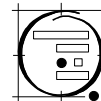
01	Aguascalientes	12	Guanajuato	23	Quintana Roo
02	Baja California Norte	13	Guerrero	24	San Luis Potosí
03	Baja California Sur	14	Hidalgo	25	Sinaloa
04	Campeche	15	Jalisco	26	Sonora
05	Chiapas	16	Michoacán	27	Tabasco
06	Chihuahua	17	Morelos	28	Tamaulipas
07	Coahuila	18	Nayarit	29	Tlaxcala
08	Colima	19	Nuevo León	30	Veracruz
09	Distrito Federal	20	Oaxaca	31	Yucatan
10	Durango	21	Puebla	32	Zacatecas
11	Estado de México	22	Querétaro	33	No dato

4.- Nacionalidad

1	Mexicana	6	Nicaraguense
2	Estadounidense	7	Venezolano
3	Canadiense	8	Otro
4	Español	9	No dato
5	Guatemalteco		

5.- Estado civil

1	Soltero
2	Casado
3	Viudo
4	Divorciado
5	Otro
6	No dato



II. Escolaridad

II.1.- Estudios Profesionales

Tabla A1.- La siguiente tabla aplica para las preguntas 7 y 10 a la 19 de la Encuesta.

6.- Estatus académico de carrera profesional	1	Cursando
	2	Cursado
	3	Titulado
	4	Cédula
	5	No dato / No aplica

Tabla B1.- La siguiente tabla aplica para las preguntas 7 y 10 a la 19 de la Encuesta.

7.- Fecha de obtención del grado de licenciatura

Año de obtención		Año de obtención		Año de obtención	
01	1951 - 55	06	1976 - 80	11	2001-2005
02	1956 - 60	07	1981 - 85	12	2006-2007
03	1961 - 65	08	1986 - 90	13	No dato
04	1966 - 70	09	1991 - 95		
05	1971 - 75	10	1996-2000		

Tabla C1.- La siguiente tabla aplica para las preguntas 7 y 10 a la 19 de la Encuesta.

8.-Institución donde la curso o que otorgó dicho grado

01	Universidad Autónoma de Nuevo León
02	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey
03	Universidad Regiomontana
04	Universidad de Monterrey
05	Universidad del Noreste
06	Universidad del Norte
07	Centro de Estudios Universitarios
08	Universidad Autónoma Metropolitana
09	Universidad Nacional Autónoma de México
10	Universidad de Coahuila
11	Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro
12	Universidad de Zacatecas
13	Universidad de Tamaulipas
14	Universidad de Querétaro
15	Universidad Iberoamericana
16	Universidad Tecnológica
17	Instituto Politécnico Nacional
18	Instituto Tecnológico de Pachuca
19	Otra
20	No dato

9.- Carrera Profesional (Disciplina)

1	Arquitecto	6	Ingeniero agrónomo
2	Ingeniero civil	7	Ingeniero mecánico administrador
3	Ingeniero mecánico electricista	8	Ciencias químicas
4	Ingeniero industrial y administrador	9	No dato
5	Ingeniero en sistemas computacionales		

10.- Otra carrera profesional cursada

1.-	Profesor de instrucción primaria
2.-	Ingeniero en electrónica y comunicación
3.-	Ingeniero en vías terrestres
4.-	
5.-	
6.-	
7.-	
8.-	Otra
9.-	No dato



II.2.- Estudios en Valuación Inmobiliaria

11.- Estatus académico de diplomado en valuación inmobiliaria cursado en los últimos 5 años

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

12.- Fecha de obtención del diplomado en valuación inmobiliaria.

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

13.- Nombre del diplomado en valuación inmobiliaria ó Institución donde la cursó.

1.-	Valuación inmobiliaria
2.-	Valuación agropecuaria
3.-	Valuación inmobiliaria y de construcciones de madera
4.-	Bienes raíces A.M.P.I. I.T.E.S.M.
5.-	Predios virtuales
6.-	
7.-	
8.-	
9.-	
10.-	
11.-	
12.-	
13.-	Otra
14.-	No dato
15.-	No aplica

14.- Estatus académico de la especialidad en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

15.- Fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

16.- Institución que otorgo el grado de especialidad en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla C1**, ubicada en la pregunta 8

17.- Estatus académico de la maestría en área específica en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

18.- Fecha de obtención del grado de la maestría en área específica en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

19.- Institución que otorgo el grado de la maestría en área específica en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla C1**, ubicada en la pregunta 8

20.- Estatus académico de la maestría en ciencias en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

21.- Fecha de obtención del grado de la maestría en ciencias en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

22.- Institución que otorgo el grado de la maestría en ciencias en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla C1**, ubicada en la pregunta 8

23.- Estatus académico del doctorado en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

24.- Fecha de obtención del grado de doctor en valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

25.- Institución que otorgo el grado de doctor en valuación inmobiliaria

1.-	Universidad Politécnica de Cataluña
2.-	
3.-	
4.-	
5.-	
6.-	
7.-	Otra
8.-	No dato
9.-	No aplica



II.3.- Otras Areas de Estudio Distintas a la Valuación Inmobiliaria

26.- **Estatus académico de otro diplomado** distinto a la valuación inmobiliaria cursado en los últimos 5 años

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

27.- **Fecha de obtención de otro diplomado** distinto a la valuación inmobiliaria.

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

28.- **Institución que impartió otro diplomado** distinto a la valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla C1**, ubicada en la pregunta 8

29.- Nombre de otro **diplomado cursado** distinto a la valuación inmobiliaria en los últimos 5 años

1.-	Valuación Integral
2.-	Valuación Agropecuaria
3.-	Bienes Raíces A.M.P.I. I.T.E.S.M.
4.-	Sistemas de Información Geográfica
5.-	Costos
6.-	Valuación de Antigüedades y Obras de Arte
7.-	Materiales de Energía Nuclear
8.-	Uso de paquete computacional ARCVIEW
9.-	Ferrocarriles
10.-	Ciencias Políticas
11.-	Administración del Desarrollo Urbano
12.-	Construcciones con Estructuras de Madera
13.-	Actividades gerenciales
14.-	No dato
15.-	No aplica

30.- Estatus académico de otra **especialidad distinta** a la valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

31.- Fecha de obtención del grado de otra **especialidad distinta** a la valuación inmobiliaria.

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

32.- **Institución que otorgo el grado** de otra **especialidad distinta** a la valuación inmobiliaria

1.-	RLI en Estados Unidos de Norte America (Respuesta 19 en Universidad
2.-	
3.-	
4.-	
5.-	
6.-	
7.-	Otra
8.-	No Dato
9.-	No aplica

33.- **Nombre de la otra especialidad distinta** a la valuación inmobiliaria en los últimos 5 años

1.-	Desarrollo Económico y Evaluación de Proyectos
2.-	Ingeniería Administrativa
3.-	Vías Terrestres
4.-	
5.-	
6.-	
7.-	Otra
8.-	No Dato
9.-	No aplica



34.- **Estatus académico** de otra maestría en área específica distinta a la valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

35.- **Fecha de obtención del grado** de otra maestría en área específica distinta a la valuación inmobiliaria.

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

36.- **Institución que otorgó el grado de otra maestría en área específica distinta** a la valuación inmobiliaria

1.-
2.-
3.-
4.-
5.-
6.-
7.- Otra
8.- No Dato
9.- No aplica

37.- **Nombre de la otra maestría en área específica distinta** a la valuación inmobiliaria

1.-	Valuación Agropecuaria
2.-	Administración de Empresas
3.-	Ingeniería Estructural
4.-	Salud Pública
5.-	
6.-	
7.- Otra	
8.- No Dato	
9.- No aplica	

38.- **Estatus académico de otra maestría en ciencias distinta** a la valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

39.- **Fecha de obtención del grado de otra maestría en ciencias distinta** a la valuación inmobiliaria.

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

40.- **Institución que otorgo el grado de otra maestría en ciencias en área distinta** a la valuación inmobiliaria

1.-
2.-
3.-
4.-
5.-
6.-
7.- Otra
8.- No Dato
9.- No aplica

41.- **Nombre de la otra maestría en ciencias distinta** a la valuación inmobiliaria

1.-	M.C. Especializada en Ingeniería Civil
2.-	Finanzas
3.-	M.C. Administración de la Construcción
4.-	M.C. Diseño Arquitectónico
5.-	Administración y Economía
6.-	
7.- Otra	
8.- No Dato	
9.- No aplica	



42.- **Estatus académico de otro doctorado distinto** a la valuación inmobiliaria

Los datos se obtienen de la **tabla A1**, ubicada en la pregunta 6

43.- **Fecha de obtención del grado del otro doctorado distinta** a la valuación inmobiliaria.

Los datos se obtienen de la **tabla B1**, ubicada en la pregunta 7

44.- **Institución que otorgó el grado de otro doctorado distinto** a la valuación inmobiliaria

1.-	PHAdministración Western Pacific Union EEUU
2.-	
3.-	
4.-	
5.-	
6.-	
7.-	Otra
8.-	No Dato
9.-	No aplica

45.- **Nombre del otro doctorado en área distinto** a la valuación inmobiliaria

1.-	
2.-	
3.-	
4.-	
5.-	
6.-	
7.-	Otra
8.-	No Dato
9.-	No aplica

II.4. Acreditaciones Nacionales o Internacionales

Estas respuestas aplican para las preguntas 20 a la 30 de la Encuesta

1	Si
2	No
3	No dato / No aplica

46.- Federación de Colegios, Institutos, Sociedades de Valuación de México Asociación Civil

47.- Appraisers Institute

48.- American Society of Appraisers

49.- American Society of Farm Mannagers and Rural Appraisers

III. Registros

50.- Colegio de Profesionistas

51.- Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León

52.- Director de Obra

53.-Departamento de Catastro Municipal

54.- Departamento de Catastro Estatal

55.- Fideicomisos Institucionados en Relación de la Agricultura

56.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Inmuebles Nacionales



57.- Unidad de Valuación

01.- Si	A.T.C.	16.- Si	Hipotecaria Su Casita
02.- Si	Afirme	17.- Si	Hipotecaria Vanguardia
03.- Si	Avalinte	18.- Si	HSBC
04.- Si	Avalúos y Valuaciones	19.- Si	ING Comercial América
05.- Si	Banamex	20.- Si	Metrofinanciera
06.- Si	Banco Santander Serfin	21.- Si	PESA
07.- Si	Bancomer BBVA	22.- Si	Scotia Bank Inverlat
08.- Si	Banorte	23.- Si	SIAMSA
09.- Si	Buffet de Avalúos	24.- Si	Valor comercial
10.- Si	Consorcios Técnicos Inmobiliarios	25.- Si	Valuación Profesional Mexicana
11.- Si	D.P.L.	26.- Si	Unidad de Valuación del Noreste
12.- Si	EGP	27.- Si	Hipotecaria Patrimonio
13.- Si	G.E. Capital	28.- Si	Hipotecaria Casa Mexicana
14.- Si	Hipotecaria Crédito y Casa	29.- No	
15.- Si	Hipotecaria Nacional	30.- No Dato	

58.-Unidades de Valuacion (a cuantas pertenece)

1	1 Unidad de Valuación	4	4 Unidad de Valuación	7	7 Unidad de Valuación
2	2 Unidad de Valuación	5	5 Unidad de Valuación	8	8 o Mas Instituciones bancarias
3	3 Unidad de Valuación	6	6 Unidad de Valuación	9	9 No o No aplica

59.- Institución(es) Bancaria(s)

01.- Si	Afirme	11.- Si	Scotia Bank Inverlat
02.- Si	Banamex	12.- Si	NAFIN
03.- Si	Banco del Bajío	13.- Si	BX+
04.- Si	Banco Santander Serfin	14.- Si	
05.- Si	Bancomer BBVA	15.- Si	
06.- Si	Banobras	16.- Si	
07.- Si	Banorte	17.- Si	
08.- Si	Banregio	18.- Si	
09.- Si	Bansi	19.- No	
10.- Si	HSBC	20.- No Dato	

60.-Instituciones bancarias (a cuantas pertenece)

1	1 Institución Bancaria	4	4 Institución Bancaria	7	7 Institución Bancaria
2	2 Institución Bancaria	5	5 Institución Bancaria	8	8 o Mas Instituciones bancarias
3	3 Institución Bancaria	6	6 Institución Bancaria	9	9 No o No aplica

IV. MEMBRESIAS

IV.1 Colegios de profesionistas

Estas respuestas aplican para las preguntas 33 a la 36 de la Encuesta

1	Si
2	No
3	No dato

61.- Colegio de Arquitectos

62.- Colegio de ingenieros civiles

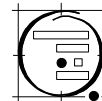
63.- Colegio de Urbanistas

64.- Colegio de Ingenieros Agrónomos

65.- Otro Colegio de Profesionistas

Nombre de Colegio de Profesionistas

1.- Si	Colegio de Valuadores de Nuevo León
2.- Si	Colegio Mexicano de Valuación
3.- Si	Asociación de Valuadores de NL
4.- Si	Colegio de Peritos del Norte
5.- Si	Cámara de Consultoría
6.- Si	Sociedad de Valuadores de NL
7.- Si	Red Nacional de Investigación urbana
8.- Si	Ingenieros Mecánicos Eléctricos
9.- Si	Ingenieros Industriales
10.- Si	Colegio de Mediadores
11.- Si	Institute of transportation Engineers
12.- Si	Ingenieros Civiles
13.- Si	Sociedad de Urbanistas AC
14.- No	
15.- No dato	



IV. 2. Colegios de profesionistas relacionados con la Valuación

Estas respuestas aplican para las preguntas 38 a la 40 de la Encuesta

1	Si
2	No
3	No dato

66.- Colegio de Valuadores de Nuevo León

67.- Colegio Mexicano de Valuación (antes Instituto Mexicano de Valuacion de Nuevo León)

68.- Asociación de Valuadores de Nuevo León

V. TRAYECTORIA LABORAL Y REQUISITOS

V. 1. Experiencia en Valuación Inmobiliaria

69.- Años de experiencia profesional en Valuación Inmobiliaria

Cantidad de años

Dígitos	Año						
01	1 a 5	04	16 a 20	07	31 a 35	10	51 a 60
02	6 a 10	05	21 a 25	08	36 a 40	11	mas de 61
03	11 a 15	06	26 a 30	09	41 a 50	12	No dato

70.- Años de experiencia realizando avalúos de Inmuebles

Cantidad de años

Dígitos	Año						
01	1 a 5	04	16 a 20	07	31 a 35	10	51 a 60
02	6 a 10	05	21 a 25	08	36 a 40	11	mas de 61
03	11 a 15	06	26 a 30	09	41 a 50	12	No dato



V.2. Cuenta con alguno de los siguientes requisitos que ampare dicha experiencia

Estas respuestas aplican para las preguntas 43 a la 46 de la Encuesta	
1	Si
2	No
3	No dato

71.- Avalúos realizados en Instituciones Bancarias

72.- Avalúos realizados en Instituciones Gubernamentales

73.- Avalúos realizados a Particulares

V.3. Otros requisitos

Estas respuestas aplican para las preguntas 46 a la 50 de la Encuesta	
1	Si
2	No
3	No dato

74.- Diplomas de cursos de Capacitación, actualización en Valuación Inmobiliaria (dos años)

75.- Cartas constancias de Bancos, Instituciones gubernamentales, colegios de profesionistas

76.- kardex completo de haber cursado especialidad o Maestría en Valuación Inmobiliaria

77.- Certificado de haber cursado Diplomado o asistido a conferencia sobre Valuación Inmobiliaria

78.- Credencial de algún Colegio de profesionistas, Banco o Institucion para la cual realice Avalúos

79.- Otro comprobante de su experiencia en Valuación inmobiliaria

¿Cuál?

1.- Si	Avalúos para el Tribunal Superior de Justicia
2.- Si	Credencial del Tribunal Superior de Justicia
3.- Si	
4.- Si	
5.- Si	
6.- Si	
7.- Si	
8.- Si	
9.- No	
10.- No Dato	

Estas respuestas aplican para las preguntas 52 y 53 de la Encuesta	
1	Si
2	No
3	No dato

80.- ¿Conoce y esta actualizado sobre las reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal en lo referente a la Valuación Inmobiliaria?

81.- ¿Esta familiarizado con el formato, proceso y trámite del avalúo regulado por la SHF ante el INFONAVIT?

VI. REGISTROS FISCALES PARA LABORAR COMO VALUADOR INMOBILIARIO

Estas respuestas aplican para las preguntas 54 y 55 de la Encuesta	
1	Si
2	No
3	No dato

82.- ¿Cuenta con Clave Única de Registro de Población?

83.- ¿Cuenta con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes?



Anexo 3. Tablas complementarias de la Sección II.4.

Tabla A1 de fecha en que curso Diplomado en el Colegio de Valuadores

Intervalos de fecha en que curso el Diplomado * Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresia ante el colegio de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha en que curso el Diplomado	1996-2000	Count	1		1
		% of Total	1.1%		1.1%
	2001-2005	Count		3	3
		% of Total		3.3%	3.3%
	2006-2007	Count	4	2	6
		% of Total	4.4%	2.2%	6.7%
	No dato	Count	47	33	80
		% of Total	52.2%	36.7%	88.9%
Total	Count	52	38	90	
	% of Total	57.8%	42.2%	100.0%	

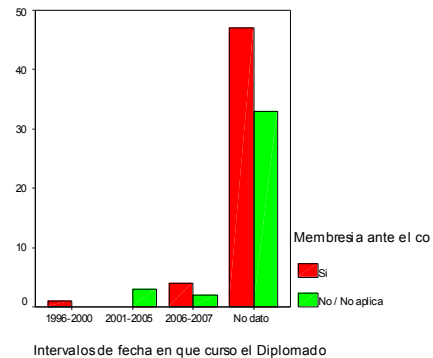


Tabla A2 de fecha en que curso Diplomado en el Colegio Mexicano de Valuación

Intervalos de fecha en que curso el Diplomado * Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León) Crosstabulation

			Membresia ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuacion de Nuev o León)		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha en que curso el Diplomado	1996-2000	Count		1	1
		% of Total		1.1%	1.1%
	2001-2005	Count	1	2	3
		% of Total	1.1%	2.2%	3.3%
	2006-2007	Count	2	4	6
		% of Total	2.2%	4.4%	6.7%
	No dato	Count	29	51	80
		% of Total	32.2%	56.7%	88.9%
Total	Count	32	58	90	
	% of Total	35.6%	64.4%	100.0%	





Tabla A3 de fecha en que curso Diplomado en la Asociación de Valuadores

Intervalos de fecha en que curso el Diplomado * Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresia ante el asociación de v aluadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha en que curso el Diplomado	1996-2000	Count	1		1
		% of Total	1.1%		1.1%
	2001-2005	Count	2	1	3
		% of Total	2.2%	1.1%	3.3%
	2006-2007	Count	1	5	6
		% of Total	1.1%	5.6%	6.7%
	No dato	Count	20	60	80
		% of Total	22.2%	66.7%	88.9%
Total	Count	24	66	90	
	% of Total	26.7%	73.3%	100.0%	



Tabla B1 de fecha de obtención de grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores.

Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria * Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresia ante el colegio de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria	1991 - 95	Count	1	1	2
		% of Total	1.1%	1.1%	2.2%
	1996-2000	Count	2	5	7
		% of Total	2.2%	5.6%	7.8%
	2001-2005	Count	4	7	11
		% of Total	4.4%	7.8%	12.2%
	2006-2007	Count	7	3	10
		% of Total	7.8%	3.3%	11.1%
	No dato	Count	38	22	60
		% of Total	42.2%	24.4%	66.7%
Total	Count	52	38	90	
	% of Total	57.8%	42.2%	100.0%	

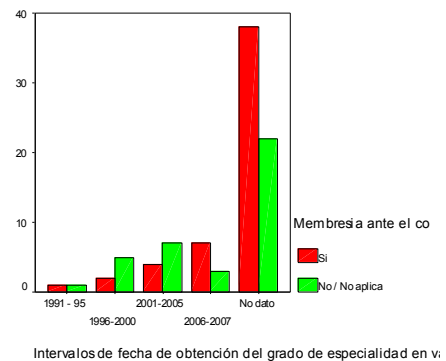




Tabla B2 de fecha de obtención de grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en el Colegio Mexicano de Valuación

Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria *
Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León) Crosstabulation

			Membresia ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuacion de Nuev o León)		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria	1991 - 95	Count	1	1	2
		% of Total	1.1%	1.1%	2.2%
	1996-2000	Count	5	2	7
		% of Total	5.6%	2.2%	7.8%
	2001-2005	Count	8	3	11
		% of Total	8.9%	3.3%	12.2%
	2006-2007	Count	1	9	10
		% of Total	1.1%	10.0%	11.1%
	No dato	Count	17	43	60
		% of Total	18.9%	47.8%	66.7%
Total	Count	32	58	90	
	% of Total	35.6%	64.4%	100.0%	

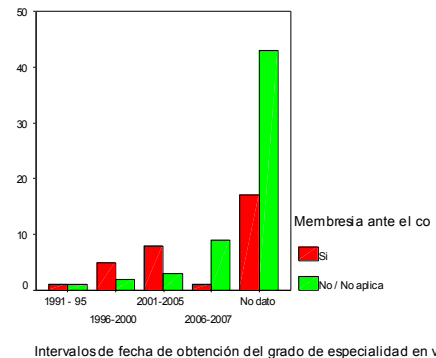


Tabla B3 de fecha de obtención de grado de Especialidad en Valuación Inmobiliaria en la Asociación de Valuadores

Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria *
Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresia ante el asociación de v aluadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de especialidad en valuación inmobiliaria	1991 - 95	Count		2	2
		% of Total		2.2%	2.2%
	1996-2000	Count		7	7
		% of Total		7.8%	7.8%
	2001-2005	Count	2	9	11
		% of Total	2.2%	10.0%	12.2%
	2006-2007	Count	4	6	10
		% of Total	4.4%	6.7%	11.1%
	No dato	Count	18	42	60
		% of Total	20.0%	46.7%	66.7%
Total	Count	24	66	90	
	% of Total	26.7%	73.3%	100.0%	

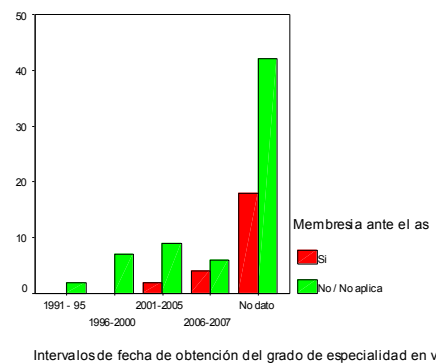




Tabla C1 de fecha de obtención de grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores

Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria * Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresia ante el colegio de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria	1991 - 95	Count	1		1
		% of Total	1.1%		1.1%
	1996-2000	Count	5	1	6
		% of Total	5.6%	1.1%	6.7%
	2001-2005	Count	14	3	17
		% of Total	15.6%	3.3%	18.9%
	2006-2007	Count	5	1	6
		% of Total	5.6%	1.1%	6.7%
	No dato	Count	27	33	60
		% of Total	30.0%	36.7%	66.7%
Total	Count	52	38	90	
	% of Total	57.8%	42.2%	100.0%	

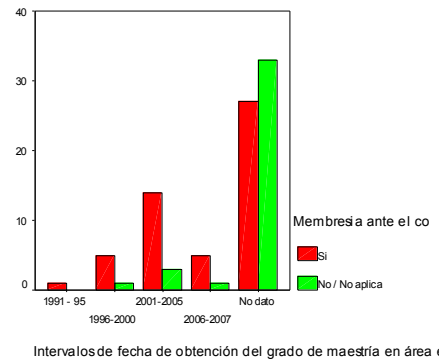
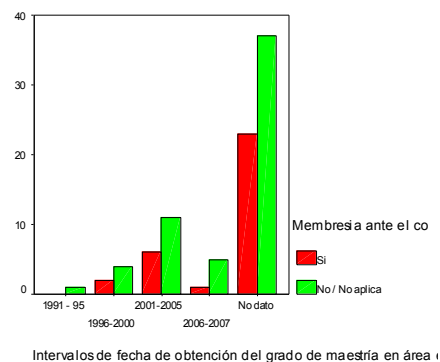


Tabla C2 de fecha de obtención de grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en el Colegio Mexicano de Valuación

Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria * Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León) Crosstabulation

			Membresia ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuacion de Nuev o León)		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria	1991 - 95	Count		1	1
		% of Total		1.1%	1.1%
	1996-2000	Count	2	4	6
		% of Total	2.2%	4.4%	6.7%
	2001-2005	Count	6	11	17
		% of Total	6.7%	12.2%	18.9%
	2006-2007	Count	1	5	6
		% of Total	1.1%	5.6%	6.7%
	No dato	Count	23	37	60
		% of Total	25.6%	41.1%	66.7%
Total	Count	32	58	90	
	% of Total	35.6%	64.4%	100.0%	



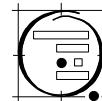
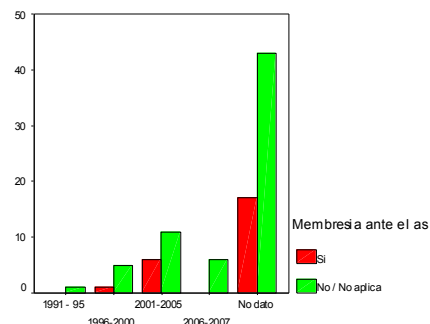


Tabla C3 de fecha de obtención de grado de Maestría en Área Específica en Valuación Inmobiliaria en la Asociación de Valuadores

Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria * Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresía ante el asociación de v aluadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área específica en valuación inmobiliaria	1991 - 95	Count		1	1
		% of Total		1.1%	1.1%
	1996-2000	Count	1	5	6
		% of Total	1.1%	5.6%	6.7%
	2001-2005	Count	6	11	17
		% of Total	6.7%	12.2%	18.9%
	2006-2007	Count		6	6
		% of Total		6.7%	6.7%
	No dato	Count	17	43	60
		% of Total	18.9%	47.8%	66.7%
Total		Count	24	66	90
		% of Total	26.7%	73.3%	100.0%

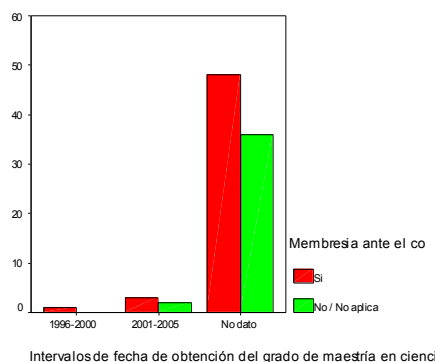


Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en área i

Tabla D1 de fecha de obtención de grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores

Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria * Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria	1996-2000	Count	1		1
		% of Total	1.1%		1.1%
	2001-2005	Count	3	2	5
		% of Total	3.3%	2.2%	5.6%
	No dato	Count	48	36	84
		% of Total	53.3%	40.0%	93.3%
	Total	Count	52	38	90
		% of Total	57.8%	42.2%	100.0%



Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencia



Tabla D2 de fecha de obtención de grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en el Colegio Mexicano de Valuación

Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria
* Membresía ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuación de Nuevo León) Crosstabulation

			Membresia ante el colegio mexicano de valuación (antes Instituto mexicano de valuacion de Nuev o León)		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria	1996-2000	Count		1	1
		% of Total		1.1%	1.1%
	2001-2005	Count	2	3	5
		% of Total	2.2%	3.3%	5.6%
	No dato	Count	30	54	84
		% of Total	33.3%	60.0%	93.3%
Total	Count	32	58	90	
	% of Total	35.6%	64.4%	100.0%	

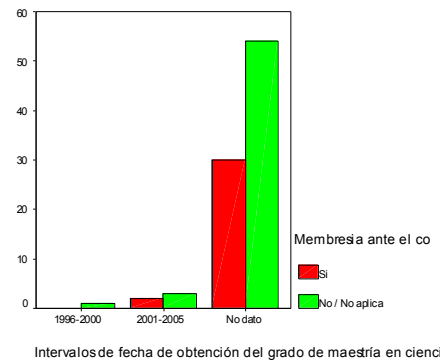


Tabla D3 de fecha de obtención de grado de Maestría en Ciencias en Valuación Inmobiliaria en la Asociación de Valuadores

Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria
* Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresía ante el asociación de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de maestría en ciencias en valuación inmobiliaria	1996-2000	Count		1	1
		% of Total		1.1%	1.1%
	2001-2005	Count		5	5
		% of Total		5.6%	5.6%
	No dato	Count	24	60	84
		% of Total	26.7%	66.7%	93.3%
Total	Count	24	66	90	
	% of Total	26.7%	73.3%	100.0%	

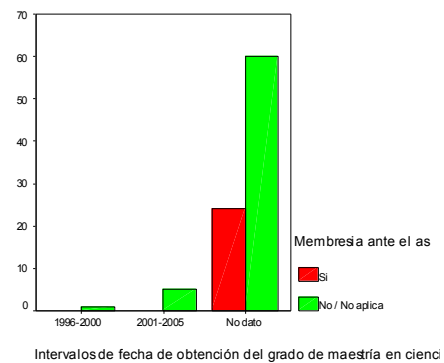
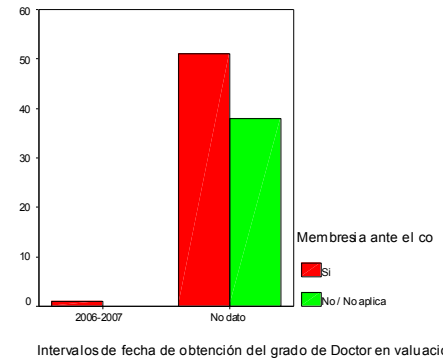




Tabla E1 de fecha de obtención de grado de Doctor en Valuación Inmobiliaria en el Colegio de Valuadores

Intervalos de fecha de obtención del grado de Doctor en valuación inmobiliaria *
Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León Crosstabulation

			Membresía ante el colegio de valuadores de Nuevo León		Total
			Si	No / No aplica	
Intervalos de fecha de obtención del grado de Doctor en valuación inmobiliaria	2006-2007	Count	1		1
		% of Total	1.1%		1.1%
	No dato	Count	51	38	89
		% of Total	56.7%	42.2%	98.9%
Total		Count	52	38	90
		% of Total	57.8%	42.2%	100.0%





Anexo 4.

Normatividad relativa a la Valuación Inmobiliaria

1. Definiciones.

Definición de Ley.

Es la expresión de la Norma Jurídica en ella contenida y que el legislador nos la da a conocer por medio de la palabra escrita para darle la precisión antes no tenía.

Se le define como un mandato de carácter obligatorio emanado de una autoridad legítima, de índole permanente y en el caso de que se viole se pueda hacer cumplir por la fuerza.

Es general porque se aplica a todos los que se encuentran en la situación que regula y abstracta en virtud de comprender todos los casos que se presenten.

Definición de Circular.

Es un acto material que puede tener alcance jurídico, ya revistiendo la forma de un reglamento, ya interesándose propiamente en el desenvolvimiento y resolución de un negocio administrativo.

Las circulares no requieren forma especial ni requisito de publicación; Cuando contengan disposiciones reglamentarias o generales se deben publicar en el Diario Oficial.

El Código Fiscal de Federación dispone en el artículo 7 que “Las Leyes Fiscales, sus reglamentos y las disposiciones administrativas de carácter general entrarán en vigor en toda la República Mexicana, al día siguiente del día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, salvo que en ellas se establezca una fecha posterior”.

Sobre la validez de las circulares, el artículo 35 del ordenamiento antes citado dice: “Los funcionarios Fiscales facultados debidamente, podrán dar a conocer a las diversas dependencias el criterio que deberán seguir en cuanto a la aplicación de las disposiciones fiscales, sin que por ello nazcan obligaciones para los particulares y únicamente derivarán derechos de las mismas cuando se publiquen en el Diario Oficial de la Federación”.

2. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 5°_ A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícito. El ejercicio de esta libertad solo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero o por resolución



gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la Sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

Art. 73.- El Congreso tiene facultad:

X. Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, intermediación y servicios financieros, energía eléctrica y nuclear, y para expedir las leyes de trabajo reglamentarias del artículo 123.

Artículo 123: Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la Ley.

B.- Entre los Poderes de la Unión, el Gobierno del Distrito Federal y sus trabajadores:

VIII.- Los trabajadores gozarán de derechos de escalafón a fin de que los ascensos se otorguen en función de los conocimientos, aptitudes y antigüedad. En igualdad de condiciones, tendrá prioridad quien represente la única fuente de ingreso en su familia; El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán.

3. Ley reglamentaria del artículo 5°. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal.

Capítulo I disposiciones generales

Artículo 5. Para el ejercicio de una o varias especialidades, se requiere autorización de la dirección general de profesiones, debiendo comprobarse previamente.

1. Haber obtenido título relativo a una profesión en los términos de esta ley;
2. Comprobar, en forma idónea, haber realizado estudios especiales de perfeccionamiento técnico científico, en la ciencia o rama de la ciencia de que se trate.

Capítulo IV de la Dirección General de Profesiones

Artículo 21. Dependiente de la secretaría de educación pública se establecerá una dirección que se denominará: dirección general de profesiones, que se encargará de la vigilancia del ejercicio profesional y será el órgano de conexión entre el estado y los Colegios de Profesionistas.

Capítulo VI de los Colegios de Profesionistas

Artículo 44. Todos los profesionales de una misma rama podrán constituir en el distrito federal uno o varios Colegios, sin que excedan de cinco por cada rama profesional gobernados por un consejo compuesto por un presidente, un vicepresidente, dos secretarios propietarios y dos suplentes, un tesorero y un sub-tesorero, que durarán dos años en el ejercicio de su encargo.

Artículo 50. Los Colegios de Profesionistas tendrán los siguientes propósitos:

- A). Vigilancia del ejercicio profesional con objeto de que este se realice dentro del más alto plano legal y moral;
- B). Promover la expedición de leyes, reglamentos y sus reformas, relativos al ejercicio profesional;
- C). Auxiliar a la administración pública con capacidad para promover lo conducente a la moralización de la misma;



D): Denunciar a la secretaria de educación pública o a las autoridades penales de las violaciones a la presente ley;

E). Promover los aranceles profesionales;

F). Servir de arbitro en los conflictos entre profesionales o entre estos y sus clientes, cuando acuerden someterse los mismos a dicho arbitraje;

G): fomentar la cultura y las relaciones con los Colegios similares del país o extranjeros;

H). Prestar la más amplia colaboración al poder público como cuerpos consultores;

I). Representar a sus miembros o asociados ante la Dirección General de Profesiones;

J). Formular los estatutos del Colegio depositando un ejemplar en la propia Dirección;

K). Colaborar en la elaboración de los planes de estudios profesionales;

L). Hacerse representar en los congresos relativos al ejercicio profesional;

M). Formar lista de sus miembros por especialidades para llevar el turno conforme al cual deberá prestarse el servicio social;

N): Anotar anualmente los trabajos desempeñados por los profesionistas en el servicio social;

O). Formar listas de peritos profesionales, por especialidades, que serán las únicas que sirvan oficialmente;

P): Velar porque los puestos públicos en que se requieran conocimientos propios de determinada profesión estén desempeñados por los técnicos respectivos con título legalmente expedido y debidamente registrado;

Q): Expulsar de su seno, por el voto de dos terceras partes de sus miembros, a los que ejecuten actos que desprestigien o deshonren a la profesión. Será requisito en todo caso el ir al interesado y darle plena oportunidad de rendir las pruebas que estime conveniente, en la forma que lo determinen los estatutos o reglamentos del Colegio;

R). Establecer y aplicar sanciones contra los profesionistas que faltaren al cumplimiento de sus deberes profesionales, siempre que no se trate de actos y omisiones que deban sancionarse por las autoridades;

y

S). Gestionar el registro de los Títulos de sus componentes.

4.- Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para Toda la República en Materia Federal.

Artículo 3°. Las Leyes, reglamentos, circulares ó cualquiera otra disposición de observancia general, obligan y surten sus efectos tres días después de su publicación en el Periódico Oficial.

Artículo 4°. Si la Ley, reglamento, circular, ó disposición de observancia general fija el día en que deba comenzar a regir, obliga desde ese día con tal de que su publicación no haya sido anterior.

Art. 2281.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.



Art. 3005.- Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

5. Ley de Instituciones de Crédito.

Artículo 6°. En lo provisto en la presente Ley y por la Ley Orgánica del Banco de México, a las Instituciones de Banca Múltiple se les aplicarán en el orden siguiente:

- I. La Legislación Mercantil.
- II. Los usos y prácticas bancarios y mercantiles.
- III. El Código Civil para el Distrito Federal, y
- IV. El Código Fiscal de la Federación, (...)

Artículo 46. Las Instituciones de Crédito podrán realizar las operaciones siguientes:

XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las Leyes asignan a los hechos por corredor público ó Peritos.

Artículo 48.- Las tasas de interés, comisiones, premios, descuentos, u otros conceptos análogos, montos, plazos y demás características de las operaciones activas, pasivas, y de servicios, así como las operaciones con oro, plata y divisas, que realicen las instituciones de crédito y la inversión obligatoria de su pasivo exigible, se sujetarán a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Banco de México, con el propósito de atender necesidades de regulación monetaria y crediticia.

Las instituciones de crédito estarán obligadas a canjear los billetes y monedas metálicas en circulación, así como a retirar de ésta las piezas que el Banco de México indique.

Independientemente de las sanciones previstas en esta Ley, el Banco de México podrá suspender operaciones con las instituciones que infrinjan lo dispuesto en este artículo.

Artículo 77. Las Instituciones de Crédito prestarán los servicios previstos en el artículo 46 de esta Ley de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas que propicien la seguridad de esas operaciones y procuren la adecuada atención a los usuarios de tales servicios.

Artículo 97.- Las instituciones de crédito deberán presentar la información y documentación que en el ámbito de sus respectivas competencias, les soliciten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria, dentro de los plazos que las mismas establezcan.

Dichas instituciones proporcionarán a la citada Secretaría, en los términos y plazos que ésta determine, la información institucional y de sus empresas a que se refieren los artículos 88 y 89 primer párrafo, de esta Ley, respecto de sus programas operativos y financieros, los



presupuestos de ingresos y gastos, e integración de indicadores y demás información financiera, que permita evaluar el comportamiento y desarrollo del Sistema Bancario Mexicano.

Artículo 99.- Todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de una institución de crédito o implique obligación directa o contingente, deberá ser registrado en la contabilidad el mismo día en que se efectúen. La contabilidad, los libros y documentos correspondientes y el plazo que deban ser conservados, se regirán por las disposiciones de carácter general que dicte la Comisión Nacional Bancaria.

Artículo 112. Serán sancionados con prisión de tres meses a tres años y multa de treinta a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la operación ó quebranto según corresponda, no exceda del equivalente a quinientas veces el referido salario; cuando exceda de dicho monto, serán sancionados con prisión de dos a diez años y multa de quinientas a cincuenta mil veces el salario mínimo señalado:

III. Las personas que para obtener créditos de una Institución de Crédito Presenten avalúos que no correspondan a la realidad, resultando como consecuencia de ello quebranto patrimonial para la Institución.

Artículo 113. Serán sancionados con prisión de dos a diez años y multa de quinientos a cincuenta mil veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, a los empleados y funcionarios de las Instituciones de Crédito:

II. Que a sabiendas, presenten a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Datos falsos sobre la solvencia del deudor ó sobre el valor de las garantías que protegen los créditos, imposibilitándola a adoptar medidas necesarias para que se realicen los ajustes correspondientes en los registros de la Institución respectiva.

Artículo 133.- La inspección se sujetará al reglamento que al efecto expida el Ejecutivo Federal y se efectuará a través de visitas que tendrán por objeto: revisar, verificar, comprobar y evaluar los recursos, obligaciones y patrimonio, así como las operaciones, funcionamiento, sistemas de control y en general, todo lo que pudiendo afectar la posición financiera y legal, conste o deba constar en los registros, a fin de que se ajusten al cumplimiento de las disposiciones que las rigen y a las sanas prácticas de la materia.

Las visitas podrán ser ordinarias, especiales y de investigación. Las primeras se llevarán a cabo de conformidad con el programa anual que apruebe el Presidente de la Comisión; las segundas se practicarán siempre que sea necesario a juicio del Presidente para examinar, y en su caso, corregir situaciones especiales operativas, y las de investigación que tendrán por objeto aclarar una situación específica.

Cuando en el ejercicio de la función prevista en este artículo, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores así lo requiera, podrá contratar los servicios de auditores y de otros profesionistas que le auxilien en dicha función.

6. Ley General de Organizaciones y Actividades auxiliares de Crédito.

Artículo 98. Se impondrá pena de prisión de dos a cinco años y multa con importe de 250 a 2,500 días de salario a:

I.- Las Personas que para obtener préstamo ó créditos de una Organización Auxiliar de Crédito, ó con el fin de celebrar contratos de arrendamiento financiero ó de factoraje financiero, Presenten avalúos que no coreespondan a la realidad, de manera que el valor real de los bienes que se



ofrecen en garantía sea inferior al importe del crédito ó préstamo, bienes en arrendamiento ó derechos de crédito, resultando quebranto patrimonial para la Organización.

7. Código Penal para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común y para Toda la Republica en Materia de Fuero Federal.

Capitulo Tercero, Personas Responsables de los Delitos. Artículo 13.

Son responsables de los delitos:

- I. Los que acuerden ó preparen su realización.
- II. Los que los realicen por sí.
- III. Los que lo realicen conjuntamente.
- IV. Los que lo lleven a cabo valiéndose de otro.
- V. Los que determinen intencionalmente a otro a cometerlo.
- VI. Los que intencionalmente presten ayuda ó auxilien a otro para su comisión.
- VII. Os que con posteridad a su ejecución auxilian al delincuente en cumplimiento de una promesa anterior al delito, y
- VIII. Los que intervengan con otros en su comisión, aunque no conste quién de ellos produjo el resultado.

8. Ley De La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Los que determinen intencionalmente a otro a cometerlo.

Capitulo primero.

Artículo 1°. Se crea la Comisión Nacional y de Valores como órgano descentralizado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con autonomía técnica y facultades ejecutivas en los términos de esta Ley.

Artículo 2 °. La Comisión tendrá como objeto supervisar y regular, en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como amnener, fomentar el sano y equilibrado desarrollo del sistema financiero en su conjunto, en protección de los intereses del público.

También será su objeto supervisar y regular a las personas físicas y demás personas morales, cuando realicen actividades previstas en las leyes relativas al citado sistema financiero.

Capitulo segundo.

Artículo 4.- Corresponde a la Comisión:

- II.- Emitir en el ámbito de su competencia la regulación prudencial a que se sujetarán las entidades;



V.- Expedir normas respecto a la información que deberán proporcionarle periódicamente las entidades;

IX.- Procurar a través de los procedimientos establecidos en las leyes que regulan al sistema financiero, que las entidades cumplan debida y eficazmente las operaciones y servicios, en los términos y condiciones concertados, con los usuarios de servicios financieros;

XXXVI.- Emitir las disposiciones necesarias para el ejercicio de las facultades que esta Ley y demás leyes le otorgan y para el eficaz cumplimiento de las mismas y de las disposiciones que con base en ellas se expidan, y

XXXVII.- Las demás facultades que le estén atribuidas por esta Ley, por la Ley Reglamentaria de la Fracción XIII Bis del Apartado B, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por otras leyes.

Artículo 5.- La supervisión que realice la Comisión se sujetará al reglamento que al efecto expida el Ejecutivo Federal y comprenderá el ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia, prevención y corrección que le confieren a la Comisión esta Ley, así como otras leyes y disposiciones aplicables.

La supervisión de las entidades financieras tendrá por objeto evaluar los riesgos a que están sujetas, sus sistemas de control y la calidad de su administración, a fin de procurar que las mismas mantengan una adecuada liquidez, sean solventes y estables y, en general, se ajusten a las disposiciones que las rigen y a los usos y sanas prácticas de los mercados financieros. Asimismo, por medio de la supervisión se evaluarán de manera consolidada los riesgos de entidades financieras agrupadas o que tengan vínculos patrimoniales, así como en general el adecuado funcionamiento del sistema financiero.

La inspección se efectuará a través de visitas, verificación de operaciones y auditoría de registros y sistemas, en las instalaciones o equipos automatizados de las entidades financieras, para comprobar el estado en que se encuentran estas últimas.

La vigilancia se realizará por medio del análisis de la información económica y financiera, a fin de medir posibles efectos en las entidades financieras y en el sistema financiero en su conjunto.

La prevención y corrección se llevarán a cabo mediante el establecimiento de programas, de cumplimiento forzoso para las entidades financieras, tendientes a eliminar irregularidades. Asimismo, dichos programas se establecerán cuando las entidades presenten desequilibrios financieros que puedan afectar su liquidez, solvencia o estabilidad, pudiendo en todo caso instrumentarse mediante acuerdo con las propias entidades. El incumplimiento de los programas podrá dar lugar al ejercicio de la facultad contenida en la fracción XV del artículo 4 de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones contempladas en el artículo 108 de la Ley de Instituciones de Crédito.

La supervisión que efectúe la Comisión respecto de las personas físicas y demás personas morales, cuando realicen actividades previstas en las leyes relativas al sistema financiero, tendrá por propósito que tales personas observen debidamente las citadas leyes, así como las disposiciones que emanen de ellas.

Artículo 16.- Corresponde al Presidente de la Comisión:

I.- Tener a su cargo la representación legal de la Comisión y el ejercicio de sus facultades, sin perjuicio de las asignadas por esta Ley u otras leyes a la Junta de Gobierno.



Artículo 19.- Las entidades del sector financiero sujetas a la supervisión de la Comisión, estarán obligadas a proporcionarle los datos, informes, registros, libros de actas, auxiliares, documentos, correspondencia y en general, la información que la misma estime necesaria en la forma y términos que les señale, así como a permitirle el acceso a sus oficinas, locales y demás instalaciones.

9. Ley de Organizaciones Auxiliares de Crédito; estimación activos

Artículo 54. La Comisión Nacional Bancaria fijará las reglas máximas para la estimación de los activos de las organizaciones auxiliares del crédito y las reglas mínimas para la estimación de sus obligaciones y responsabilidades.

V. Los inmuebles urbanos se estimarán por el promedio de avalúos que practiquen los peritos de instituciones de crédito y que apruebe la Comisión Nacional Bancaria; y.

VI. Los bienes que no reúnan las características señaladas en las fracciones anteriores, se estimarán por su valor de adquisición con las deducciones correspondientes al demérito por uso explotación en su caso.

10.- Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales

Artículo 2. La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales tendrá por objeto practicar los avalúos de bienes inmuebles que lo sean por naturaleza o por disposición de ley, siempre y cuando en la operación sea parte las dependencias y entidades de la administración pública centralizada y paraestatal, y determinar el monto de la renta que éstas últimas deben cobrar o pagar por los inmuebles que den o tomen en arrendamiento.

Los avalúos y justipreciaciones de rentas de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 9 de este Reglamento, que practiquen instituciones o peritos Valuadores independientes de la Comisión, no podrán acreditarse para efectos de trámite y formalización notarial de las operaciones en que sean parte las Dependencias o las Entidades paraestatales de la Administración Pública Federal.

11.- Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

Artículo 37-Bis III. El Instituto Nacional de Antropología e Historia realizará el embalaje de los monumentos para su transportación así como el avalúo de los mismos para efectos de los seguros que se contraten, los que deberán cubrir todo tipo de riesgos.

12.- Código de Comercio.

Artículo 1252. Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezcan la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica, oficio o industria requieren título para su ejercicio.

Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aún cuando no tengan título.

La prueba pericial solo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte técnica, oficio o industria de que se trate, más no relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que



se encuentran acreditadas en autos con otras pruebas, o tan solo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.

El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuador.

Art. 1257.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquellos autorizados como auxiliares de la administración de justicia por la autoridad local respectiva, o a solicitar que el perito sea propuesto por Colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas, o las cámaras de industria, comercio, o confederaciones de cámaras a la que corresponda al objeto del peritaje.

En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 1255 de este código, en lo conducente.

.Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practican avalúos.

Artículo 1300. Los avalúos harán prueba plena.

13.- Ley Federal de Correduría Pública.

Artículo 6. Al corredor público corresponde.

II. Fungir como perito valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente:

14.- Ley de Aeropuertos

De las concesiones y de los permisos

Artículo 16. Los aeropuertos construidos sobre bienes del dominio particular deberán ser utilizados, durante el tiempo de vigencia de la concesión, exclusivametine para su objeto, aun en el caso de que fueran gravados o enajenados, salvo autorización previa de la Secretaría. Esta limitación deberá inscribirse en el Registro Público del a Propiedad correspondiente.

Al término de la concesión y para mantener en operación el aeropuerto la Federación tendrá derecho de preferencia para la adquisición del mismo, mediante avalúo que se lleve a cabo de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables o, en caso de que el propietario prefiera mantener su propiedad, para su arrendamiento.

15.- Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal.

Artículo 2°.- Para los efectos de ésta Ley, se entenderá por:

Derecho de vía: Franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación ampliación, protección y en general para el uso adecuado de uan vía general de comunicación



cuya anchura y dimensiones fija la Secretaría, la cual no podrá ser inferior a 20 metros a cada lado del eje del camino. Tratándose de carreteras de dos cuerpos, se medirá a partir del eje de cada uno de ellos.

Artículo 3°. Son parte de las vías generales de comunicación los terrenos necesarios para el derecho de vía, las obras, construcciones y demás bienes y accesorios que integran las mismas.

Artículo 8°. Se requiere permiso otorgado por la Secretaría para:
La construcción de accesos, cruzamientos e instalaciones marginales, en el derecho de vía de las carreteras federales.

16.- Ley de Vías Generales de Comunicación.

Disposiciones generales CAPÍTULO I clasificación

ARTICULO 31. En los casos de caducidad a que se refiere las fracciones II, III, IV, VIII, IX, X; XI; y XII del artículo 29, el concesionario conservará la propiedad de los bienes que no hayan pasado a poder de la Nación; pero tendrá la obligación de levantar la parte de las vías e instalaciones cuya propiedad conserve, en el término que al efecto le señale la Secretaría, la cual podrá efectuar dicho levantamiento a costa del concesionario en la forma prevenida por el artículo 47, si éste no lo hace oportunamente.

El Gobierno Federal tendrá en todo tiempo el derecho de adquirir los bienes que el concesionario conserve en propiedad, previo pago de su valor, fijado por peritos nombrados conforme al procedimiento judicial señalado en la Ley de Expropiación. Del precio se deducirá, en su caso, el importe de la subvención que el gobierno hubiere otorgado al concesionario.

ARTICULO 33. EN LOS CASOS DE CADUCIDAD POR LAS CAUSAS EXPRESADAS EN LAS FRACCIONES v, Vi, y Vii del artículo 29, si el gobierno no considera conveniente hacer por su cuenta la explotación de la vía, procederá, en subasta pública, a la venta de ésta con todos sus bienes muebles e inmuebles, conforme a las bases siguientes:

La Secretaría de Comunicaciones designará peritos que hagan el avalúo de la vía de comunicación con todos sus bienes, el cual servirá de base para el remate.

17.- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas Zona Federal Marítima Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

Artículo 3°. La zona federal marítima terrestre se deslindará y delimitará considerando la cota de pleamar máxima observada durante treinta días consecutivos en una época del año en que no se presenten huracanes, ciclones o vientos de gran intensidad y sea técnicamente propicia para realizar los trabajos de delimitación.

Artículo 4°. La zona federal marítima terrestre se determinará únicamente en áreas que en un plano horizontal presenten un ángulo de inclinación de 30 grados o menos.
Tratándose de costas que carezcan de playas y presenten formaciones rocosas o acantilados, la Secretaría determinará la zona federal marítima terrestre dentro de una faja de 20 metros contigua al litoral marino, únicamente cuando la inclinación en dicha faja sea de 30 grados o menor en forma continua.



Artículo 17°. Los propietarios de los terrenos colindantes con la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas deberán permitir, cuando no existan vías públicas u otros accesos para ello, el libre acceso a dichos bienes de propiedad nacional, por lugares que para tal efecto convenga la Secretaría con base en la justipreciación que formule la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Sección III

De los terrenos ganados al mar

Artículo 38° Los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas son bienes de dominio público de la Federación inalienables e imprescriptibles y mientras no varíe su situación jurídica, no podrán ser objeto de acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional por parte de particulares a que se refiere este artículo estarán bajo el control, administración y vigilancia de la Secretaría.

18.- Ley de Expropiación

Artículo 10° El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, en el caso de los bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.

Artículo 11°. Cuando se controvierta el monto de la indemnización a que se refiere el artículo anterior, se hará la consignación al juez que corresponda, quien fijará a las partes el término de tres días para que designen sus peritos, con apercibimiento de designarios el juez en rebeldía, si aquellos no lo hacen. También se les prevendrá designen de común acuerdo un tercer perito para el caso de discordia, y si no lo nombraren, será designado por el juez.

Artículo 12 °. Contra el auto del juez que haga la designación de peritos, no procederá ningún recurso.

Artículo 13 ° En los casos de renuncia, muerte o incapacidad de alguno de los peritos designados, se hará nueva designación dentro del término de tres días por quienes corresponda.

Artículo 14 °. Los honorarios de cada perito serán pagados por la parte que deba nombrarlo y los del tercero por ambas.

Artículo 15 ° El juez fijará un plazo que no excederá de sesenta días para que los peritos rindan su dictamen.

Artículo 16 ° Si los peritos estuvieren de acuerdo en la fijación del valor de las mejoras o del demérito, el juez de plano fijará el monto de la indemnización; en caso de inconformidad, llamará tercero, para que dentro del plazo que le fije, que no excederá de treinta días, rinda su dictamen, Con la vista de los dictámenes de los peritos, el juez resolverá dentro del término de diez días lo que estime procedente.

Artículo 18 ° Si la ocupación fuere temporal, el monto de la indemnización quedará a juicio de peritos y a resolución judicial en los términos de ésta ley. Esto mismo se observará en el caso de limitación de dominio.

19.- Ley General Del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Artículo 3° Para los efectos de esta Ley se entiende por;



I. Áreas naturales protegidas: Las zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad de ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la presente Ley;

II. Contaminación: La presencia en el ambiente de uno o más contaminantes o de cualquier combinación de ellos que cause desequilibrio ecológico.

III. Contaminante: Toda materia o energía en cualesquiera de sus estados físicos y formas, que al incorporarse o actuar en la atmósfera, agua, suelo, flora fauna o cualquier elemento natural, altere o modifique su composición y condición natural.

IV. Contingencia ambiental: Situación de riesgo, derivada de actividades humanas o fenómenos naturales, que puede poner en peligro la integridad de uno o varios ecosistemas.

V. Criterios ecológicos: Los lineamientos obligatorios contenidos en la presente Ley, para orientar las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección del ambiente, que tendrán el carácter de instrumentos de la política ambiental.

VI. Elemento Natural: Los elementos físicos químicos y biológicos que se presentan en un tiempo y espacio determinado sin la inducción del hombre.

VII. Fauna Silvestre: Las especies animales que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente, incluyendo sus poblaciones menores que se encuentran bajo el control del hombre, así como los animales domésticos que por abandono se tornen salvajes y por ello sean susceptibles de captura y apropiación.

VIII. Flora Silvestre: Las especies vegetales así como los hongos, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente, incluyendo las poblaciones o especímenes de estas especies que se encuentran bajo control del hombre.

IX. Impacto ambiental: Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.

X. Manifestación del impacto ambiental: El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sean negativo.

XI. Ordenamiento ecológico: El instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de territorio y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

XII. Preservación El conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de su hábitat naturales;

XIII. Protección El conjunto de políticas y medidas para mejorar el ambiente y controlar su deterioro.

XIV. Recurso natural el elemento natural susceptible de ser aprovechado en beneficio del hombre;



XV. Restauración: conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales;

XVI. Secretaría: La secretaría del medio ambiente, recursos naturales y pesca, y vocación natural; condiciones que presentan un ecosistema para sostener una o varias actividades sin que se produzcan equilibrios ecológicos.

20.- Ley orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia

Artículo 2° IV) Proponer a la autoridad competente, la expedición de reglamento que contengan normas generales y técnicas para la conservación y restauración de las zonas y monumentos arqueológicos, históricos y paleontológicos, que se han aplicado en forma coordinada con los gobiernos estatales y municipales.

21.- Ley de Propiedad en condominio e inmuebles para el Distrito Federal

Artículo 3° Se les dominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves en un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salidad propia aún elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecerán a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad de propiedad exclusiva, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

a) Condominio vertical. Se establece en aquél inmueble edificado en varios niveles en un terreno común con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos partes comunes del inmueble para uso y disfrute.

b) Condominio Horizontal. Se constituye el inmueble con construcción horizontal donde el condominio tiene el derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y áreas del terreno construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

c) Condominio Mixto. Es aquél formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituido en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, torres, manzanas, secciones o zonas.

Art. 31.- Corresponderá al administrador:

XII. Convocar a asamblea por lo menos una vez al año y con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, así como el día y la hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador cuando acrediten, ante el juez competente o ante fedatario público que



representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el Comité de Vigilancia podrá convocar a asamblea, según lo previene el siguiente artículo.

Art. 44.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución financiera, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos, el 75% del valor total del condominio.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

22.- Circular de la CNBV.

La Circular Número 1462 emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en fecha 14 de febrero del 2000 y que se refiere a las disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos y al formato único para avalúos de inmuebles, respectivamente y que deja sin efecto las Circulares 1201 y 1202, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria el 14 de marzo de 1994 con excepción de lo establecido en las disposiciones Vigésima Sexta, por lo que se refiere al registro de perito valuador bancario, Segunda Décima Segunda y Décima Quinta a Vigésima Quinta de la citada Circular 1201, las cuales se derogan a partir de la fecha de esta Circular.

1. Que el artículo 46, fracción XXII de la Ley de Instituciones de Crédito faculta a esas instituciones para que se encarguen de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito;
2. Que la propia Ley de Instituciones de Crédito establece en su artículo 48 entre otros aspectos que las características de los servicios que realicen las mencionadas instituciones se sujetarán a lo dispuesto por la Ley del Banco de México;
3. Que el Banco de México mediante circular –Telefax 12/2000, ha decidido derogar a partir de esta fecha el numeral M33.1 de su Circular 2019/95 relativo a Valuadores, de tal forma que ya no es necesario que las Instituciones de crédito contraten los servicios de personas que se encuentran inscritas en el registro a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
4. Que es fundamental que esas Instituciones cuenten con manuales que contengan prácticas y procedimientos, así como criterios técnicos que coadyuven a que los avalúos que realicen estén estandarizados, se apeguen a principios valuatorios que sean aceptables en los ámbitos Nacional e Internacional y generen un mayor nivel ético y de competencia en protección de los usuarios de tales servicios.



5. Que resulta importante que cada Institución de crédito tenga un padrón de Valuadores para la prestación del servicio de avalúos, cuya integración responda a un riguroso procedimiento de selección que esté basado en altos requerimientos técnicos y éticos, así como controles que permitan la evaluación permanente del desempeño de las personas que estén incorporadas a dicho padrón; y

6. Que es indispensable que las Instituciones de crédito organicen registros con valores de referencia de diferentes avalúos que llevan a cabo, a fin de contar con mayores y mejores elementos objetivos para el ejercicio de la actividad valuatoria, ha resuelto expedir las siguientes disposiciones de carácter general:

De los puntos más sobresalientes que contiene la circular anterior, se encuentran:

A) Las instituciones de crédito asumen la responsabilidad ante terceros por los avalúos que formulen y suscriban de manera conjunta con los peritos que los practican.

B) Todos los avalúos sin excepción, deberán realizarse en papel membretado de la Institución y deberán contener el sello y firma del funcionario autorizado por la Institución ante la CNBV para suscribir avalúos.

C) Las Instituciones de crédito en la prestación del servicio de avalúos se ajustarán a los "Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria" y a los manuales de valuación, previstos en esta circular.

D) El registro que se otorgue a un Perito no implica presunción sobre la exactitud de los avalúos que realice y las Instituciones asumirán la responsabilidad de la veracidad de los datos asentados en los avalúos.

E) El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costos, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del Inmueble.

F) Para el enfoque de costos, éste enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa.

G) El enfoque de ingresos se estiman valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y que generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como entre otros: Renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios, gastos generales.

H) En el enfoque de mercado se supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificará cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

I) El modelo de forma a utilizar en la elaboración de avalúos de inmuebles, deberá corresponder al definido y dado a conocer oportunamente a la CNBV por la institución de crédito en el Manual de Valuación Bancaria.



J) Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso de ampliará la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

K) En conclusiones, previo a la indicación del valor concluido se deberá razonar y explicar la conclusión. El importe el valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, éste se deberá de incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio y la fuente de consulta.



Anexo 5.- Normatividad Complementaria relativa a la Valuación Inmobiliaria

23.- Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 3.- El INDAABIN tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Proponer al Titular de la Secretaría y, en su caso, instrumentar la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal, de conformidad con las disposiciones de la Ley;
- II. Proponer al Titular de la Secretaría las normas, lineamientos y políticas en las materias de la competencia del Instituto, recabando la opinión previa de la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal cuando se trate de la materia inmobiliaria federal;
- III. Practicar los avalúos y justipreciaciones de rentas que soliciten las dependencias y entidades, así como todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría que soliciten las instituciones públicas;
- IV. Expedir los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico conforme a los cuales este Instituto, las instituciones de crédito y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, llevarán a cabo los avalúos que soliciten las dependencias y entidades, en los casos previstos por los artículos 143 y 144 de la Ley, así como aquéllos conforme a los cuales el propio Instituto practicará los servicios valuatorios a nivel de consultoría, sin perjuicio de las atribuciones que en materia de avalúos de bienes muebles correspondan a la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal de la Secretaría;

CAPÍTULO TERCERO AVALÚOS Y JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS

SECCIÓN I OBJETOS DE VALUACIÓN

ARTÍCULO 16.- El INDAABIN tendrá facultades para realizar los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios a fin de emitir los dictámenes que permitan determinar los valores y montos a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley.

Asimismo, conforme a lo dispuesto por la fracción XVIII del artículo 143 de la Ley, el INDAABIN podrá determinar el valor de los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación que usen, gocen o aprovechen las personas físicas o morales, cuando lo requiera la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Para efectos de lo dispuesto por el párrafo quinto del artículo 132 de la Ley, el INDAABIN practicará los avalúos necesarios a fin de determinar los valores mínimos de los desechos de bienes muebles que generen las dependencias y entidades, cuando así lo requiera la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal de la Secretaría. En este caso, no será aplicable lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento.

El INDAABIN podrá determinar el valor de las empresas, negociaciones o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, o de sus bienes inmuebles, maquinaria, equipo y demás activos, sobre los que se pretenda constituir la garantía de créditos bancarios, cuando lo soliciten las instituciones de crédito.



SECCIÓN III PERITOS VALUADORES

ARTÍCULO 25.- El INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos, integrará y actualizará, dentro del Padrón Nacional de Peritos, la parte correspondiente a los peritos Valuadores, cuyo número por especialidades valuatorias deberá ser suficiente para atender oportunamente el volumen y las necesidades de trabajo.

ARTÍCULO 26.- Las personas físicas que estén registradas ante el INDAABIN como peritos Valuadores deberán abstenerse de intervenir en los avalúos y justipreciaciones de rentas cuando se encuentren en alguno de los supuestos que establece el artículo 22 de este Reglamento. El mismo impedimento tendrán las personas morales que cuenten con registro de peritos Valuadores ante el INDAABIN, cuando éstas o cualquiera de sus socios o accionistas, gerentes, administradores o miembros del consejo de administración o de vigilancia, o apoderados, se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 22 del presente ordenamiento.

24.- Código Civil Federal

TITULO SEGUNDO Clasificación de los Bienes

CAPITULO I De los Bienes Inmuebles

Artículo 750.- Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;



IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Artículo 751.- Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio; salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

CAPITULO III

De los Bienes Considerados según las Personas a Quienes Pertenecen

Artículo 764.- Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

Artículo 765.- Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

Artículo 766.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.

Artículo 767.- Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Artículo 768.- Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley; pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

Artículo 769.- Los que estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, quedan sujetos a las penas correspondientes, a pagar los daños y perjuicios causados y a la pérdida de las obras que hubieren ejecutado.

Artículo 770.- Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

Artículo 771.- Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato dentro de los seis meses contados desde su celebración.



Artículo 772.- Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Artículo 773.- Los extranjeros y las personas morales para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.

25. Ley General de Sociedades Mercantiles

Art. 116.- Solamente serán liberadas las acciones cuyo valor esté totalmente cubierto y aquellas que se entreguen a los accionistas según acuerdo de la asamblea general extraordinaria, como resultado de la capitalización de primas sobre acciones o de otras aportaciones previas de los accionistas, así como de capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación. Cuando se trate de capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o de revaluación, éstas deberán haber sido previamente reconocidas en estados financieros debidamente aprobados por la asamblea de accionistas.

Tratándose de reservas de valuación o de revaluación, éstas deberán estar apoyadas en avalúos efectuados por Valuadores independientes autorizados por la Comisión Nacional de Valores, instituciones de crédito o corredores públicos titulados.

26.- Código Federal de Procedimientos Penales

CAPITULO IV Peritos

Artículo 220.- Siempre que para el examen de personas, hechos u objetos, se requieran conocimientos especiales se procederá con intervención de peritos.

Artículo 223.- Los peritos deberán tener título oficial en la ciencia o arte a que se refiere el punto sobre el cual deba dictaminarse, si la profesión o arte están legalmente reglamentadas; en caso contrario, se nombrarán peritos prácticos. Cuando el inculpado pertenezca a un grupo étnico indígena, podrán ser peritos prácticos, personas que pertenezcan a dicho grupo étnico indígena.

Artículo 224.- También podrán ser nombrados peritos prácticos cuando no hubiere titulados en el lugar en que se siga la instrucción; pero en este caso se librárá exhorto o requisitoria al tribunal del lugar en que los haya, para que en vista del dictamen de los prácticos emitan su opinión.

Artículo 225.- La designación de peritos hecha por el tribunal o por el Ministerio Público deberá recaer en las personas que desempeñen ese empleo por nombramiento oficial y a sueldo fijo, o bien en personas que presten sus servicios en dependencias del Gobierno Federal, en Universidades del país, o que pertenezcan a Asociaciones de Profesionistas reconocidas en la República.

Si no hubiere peritos oficiales titulares se nombrarán de entre las personas que desempeñen el profesorado del ramo correspondiente en las escuelas nacionales, o bien de entre los



funcionarios o empleados de carácter técnico en establecimientos o corporaciones dependientes del Gobierno.

Artículo 226.- Si no hubiere peritos de los que menciona el artículo anterior y el tribunal o el Ministerio Público lo estiman conveniente, podrán nombrar otros. En estos casos los honorarios se cubrirán según lo que se acostumbre pagar en los establecimientos particulares del ramo de que se trate a los empleados permanentes de los mismos, teniendo en cuenta el tiempo que los peritos debieron ocupar en el desempeño de su comisión.

Artículo 227.- Los peritos que acepten el cargo, con excepción de los oficiales titulares, tiene obligación de protestar su fiel desempeño ante el funcionario que practique las diligencias.

En casos urgentes la protesta la rendirán al producir o ratificar su dictamen.

Artículo 235.- Los peritos emitirán su dictamen por escrito y lo ratificarán en diligencia especial. Los peritos oficiales no necesitarán ratificar sus dictámenes, sino cuando el funcionario que practique las diligencias lo estime necesario. En esta diligencia el juez y las partes podrán formular preguntas a los peritos.

Artículo 236.- Cuando las opiniones de los peritos discordaren, el funcionario que practique las diligencias los citará a junta en la que se discutirán los puntos de diferencia, haciéndose constar en el acta el resultado de la discusión. Si los peritos no se pusieren de acuerdo se nombrará un perito tercero en discordia.

27.- Código Federal de Procedimientos Civiles

Art. 129.- Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes.

CAPITULO IV Prueba pericial

Artículo 143.- La prueba pericial tendrá lugar en las cuestiones de un negocio relativas a alguna ciencia o arte, y en los casos en que expresamente lo prevenga la ley.

Artículo 144.- Los peritos deben tener título en la ciencia o arte a que pertenezca la cuestión sobre que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte estuviere legalmente reglamentado.

Si la profesión o el arte no estuviere legalmente reglamentado, o, estándolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas, a juicio del tribunal, aun cuando no tengan título.

Artículo 145.- Cada parte nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo.

Si fueren más de dos los litigantes, nombrarán un perito los que sostuvieren unas mismas pretensiones, y otro los que las contradigan.



Si los que deben nombrar un perito no pudieren ponerse de acuerdo, el tribunal designará uno de entre los que propongan los interesados.

Artículo 146.- La parte que desee rendir prueba pericial, deberá promoverla dentro de los diez primeros días del término ordinario o del extraordinario, en su caso, por medio de un escrito en que formulará las preguntas o precisará los puntos sobre que debe versar; hará la designación del perito de su parte, y propondrá un tercero para el caso de desacuerdo.

El tribunal concederá, a las demás partes, el término de cinco días para que adicionen el cuestionario con lo que les interese, previniéndolas, que, en el mismo término, nombren el perito que les corresponda, y manifiesten si están o no conformes con que se tenga como perito tercero al propuesto por el promovente.

Si, pasados los cinco días, no hicieren las demás partes el nombramiento que les corresponde, ni manifestaren estar conformes con la proposición del perito tercero, el tribunal, de oficio, hará el o los nombramientos pertinentes, observándose lo dispuesto en la parte final del artículo 145, en su caso.

Artículo 147.- Los peritos nombrados por las partes serán presentados por éstas al tribunal, dentro de los tres días siguientes de habérseles tenido como tales, a manifestar la aceptación y protesta de desempeñar su encargo con arreglo a la ley. Si no lo hicieren o no aceptaren, el tribunal hará, de oficio, desde luego, los nombramientos que a aquéllas correspondía. Los peritos nombrados por el tribunal serán notificados personalmente de su designación, para que manifiesten si aceptan y protestan desempeñar el cargo.

Artículo 148.- El tribunal señalará lugar, día y hora para que la diligencia se practique, si él debe presidirla.

En cualquier otro caso, señalará a los peritos un término prudente para que presenten su dictamen.

El tribunal deberá presidir la diligencia cuando así lo juzgue conveniente, o lo solicite alguna de las partes y lo permita la naturaleza del reconocimiento, pudiendo pedir, a los peritos, todas las aclaraciones que estime conducentes, y exigirles la práctica de nuevas diligencias.

Artículo 149.- En el caso del párrafo final del artículo anterior, se observarán las reglas siguientes:

I.- El perito que dejare de concurrir, sin causa justa, calificada por el tribunal, será responsable de los daños y perjuicios que, por su falta, se causaren;

II.- Los peritos practicarán unidos la diligencia, pudiendo concurrir los interesados al acto, y hacerles cuantas observaciones quieran; pero deberán retirarse para que los peritos discutan y deliberen solos. Los peritos estarán obligados a considerar, en su dictamen, las observaciones de los interesados y del tribunal, y

III.- Los peritos darán inmediatamente su dictamen, siempre que lo permita la naturaleza del reconocimiento; de lo contrario, se les señalará un término prudente para que lo rindan.

Artículo 150.- Cuando el tribunal no asista a la diligencia, los peritos practicarán sus peritajes conjunta o separadamente, con asistencia o no de las partes, según ellos lo estimaren conveniente.



Artículo 151.- Si los peritos están conformes, extenderán su dictamen en un mismo escrito que presentarán, o en un acta que harán asentar por el secretario del tribunal, firmando los dos. Si no lo estuvieren, formularán su dictamen en escrito por separado, del que acompañarán una copia.

Artículo 152.- Rendidos los dictámenes, dentro de los tres días siguientes del últimamente presentado, los examinará el tribunal, y, si discordaren en alguno o algunos de los puntos esenciales sobre que debe versar el parecer pericial, mandará, de oficio, que, por notificación personal, se hagan del conocimiento del perito tercero, entregándole las copias de ellos, y previniéndole que, dentro del término que le señale, rinda el suyo. Si el término fijado no bastare, el tribunal podrá acordar, a petición del perito, que se le amplíe.

El perito tercero no está obligado a adoptar alguna de las opiniones de los otros peritos.

Artículo 153.- Si el perito nombrado por una parte no rinde su dictamen, sin causa justificada, designará el tribunal nuevo perito, en substitución del omiso, e impondrá, a éste, una multa hasta de mil pesos. La omisión hará, además, responsable, al perito, de los daños y perjuicios que por ella se ocasionen a la parte que lo nombró.

Si el perito de que se trata no rinde su dictamen dentro del plazo que se le fijó, pero sí antes de que se haya hecho el nuevo nombramiento, sólo se le aplicará la multa señalada en el párrafo precedente.

Artículo 154.- Los peritos se sujetarán, en su dictamen, a las bases que, en su caso, fije la ley.

Artículo 155.- Si el objeto del dictamen pericial fuere la práctica de un avalúo, los peritos tenderán a fijar el valor comercial, teniendo en cuenta los precios de plaza, los frutos que, en su caso, produjere o fuere capaz de producir la cosa, objeto del avalúo, y todas las circunstancias que puedan influir en la determinación del valor comercial, salvo que, por convenio o por disposición de la ley, sean otras las bases para el avalúo.

Artículo 156.- El perito tercero que nombre el tribunal, puede ser recusado dentro de los tres días siguientes al en que cause estado la notificación de su nombramiento a los litigantes, por las mismas causas que pueden serlo los jueces; pero, si se tratare de perito nombrado en rebeldía de una de las partes, sólo ésta podrá hacer uso de la recusación.

Artículo 157.- La recusación se resolverá por el procedimiento incidental, a menos que el perito confesare la causa, caso en el cual se admitirá desde luego la recusación, y se procederá al nombramiento de nuevo perito.

Artículo 158.- Contra el auto en que se admita o deseche la recusación, no procede recurso alguno.

Artículo 159.- Los honorarios de cada perito serán pagados por la parte que lo nombró, o en cuya rebeldía lo hubiere nombrado el tribunal, y, los del tercero, por ambas partes, sin perjuicio de lo que se resuelva definitivamente sobre condenación en costas.

Artículo 160.- Para el pago de los honorarios de que trata el artículo anterior, los peritos presentarán, al tribunal, la correspondiente regulación, de la cual se dará vista, por el término de tres días, a la parte o partes que deban pagarlos.

Transcurrido dicho término, contesten o no las partes, hará el tribunal la regulación definitiva, y ordenará su pago, teniendo en consideración, en su caso, las disposiciones arancelarias. Esta resolución es apelable si los honorarios reclamados exceden de mil pesos.



En caso de que el importe de honorarios se hubiere fijado por convenio, se estará a lo que en él se establezca.

28.- Ley de Correduría Pública

Artículo 6

Al corredor público corresponde:

II.- Fungir como perito valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente;

Artículo 7

Sólo podrán ostentarse como corredores públicos las personas habilitadas por la Secretaría, en los términos de esta ley. La infracción a este precepto será sancionada con una multa hasta por el equivalente a 500 veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, monto que podrá imponerse diariamente mientras persista la infracción, sin perjuicio de la responsabilidad penal que resulte.

Artículo 8

Para ser corredor se requiere:

I.- Ser ciudadano mexicano por nacimiento que no adquiriera otra nacionalidad y estar en pleno goce y ejercicio de sus derechos Civiles y políticos;

II.- Contar con título profesional de licenciado en derecho y la cédula correspondiente;

III.- No haber sido condenado, mediante sentencia ejecutoriada, por delito intencional que merezca pena corporal; y

IV.- Solicitar, presentar y aprobar el examen para aspirante y el examen definitivo, habiendo obtenido la habilitación correspondiente.

29.- Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia del crédito Garantizado

Capítulo II.- Avalúo del Inmueble

Artículo 7.- Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos Valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. El acreditado tendrá el derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la Entidad.

A efecto de lo anterior, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada 3 años. Asimismo, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.

Artículo 7 bis. Obligaciones y prohibiciones de los Valuadores Profesionales.

Los Valuadores Profesionales tendrán las siguientes obligaciones:



I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. De manera oportuna, poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;

III. Firmar los avalúos que realicen, y

IV. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contrarie lo establecido en la presente ley.

Los Valuadores Profesionales no podrán:

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;

III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;

IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o Civiles, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;

V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o Civiles tengan enemistad manifiesta; y

VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contrarie lo establecido en la presente ley.

La Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., podrá sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas a que se refiere este artículo, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones que al efecto emita la citada Sociedad.

Artículo 7 ter. Obligaciones y Prohibiciones de las Unidades de Valuación.

Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. Poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., oportunamente, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que certifiquen;



III. Permitir a la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. realizar la supervisión y las auditorías relacionadas en materia de avalúos; así como los aspectos técnicos, contables, corporativos, formativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas Unidades de Valuación;

IV. Remover o, en su caso, sustituir a los Valuadores Profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. o cualquier otra autoridad competente;

V. Asumir la responsabilidad de los Valuadores Profesionales y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;

VI. Sancionar a sus Valuadores Profesionales y/o controladores, cuando éstos no cumplan con la normatividad correspondiente en materia de avalúos, con las obligaciones contenidas en esta ley, o incurran en alguna prohibición contenida en ésta, y

VII. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Las Unidades de Valuación no podrán:

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la Inscripción;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la Inscripción correspondiente;

III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., respecto de bienes diferentes a los inmuebles;

IV. Certificar avalúos sobre Inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación, sus socios, directivos o empleados, así como sus Valuadores Profesionales o controladores, el cónyuge, los parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o Civiles de éstos, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos; así como de aquellos que sean propiedad de clientes que representen el cuarenta por ciento o más de la facturación de la Unidad de Valuación respectiva, en el año fiscal en curso;

V. Certificar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellas, sus socios, directivos o empleados; o bien cuando estén implicadas personas con las que sus Valuadores Profesionales o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o Civiles de éstos tengan enemistad manifiesta; y

VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Se exceptúa de la prohibición señalada en la fracción I, a las Unidades de Valuación que se fusionen, escindan o transformen en los términos de la legislación aplicable.

La Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., podrá sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas a que se refiere este artículo, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones que al efecto emita la citada Sociedad.



30.- Ley del Régimen de Propiedad en Condominio

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de interés público y tienen por objeto regular el Régimen de Propiedad en Condominio en su forma vertical, horizontal y mixta; las formas de su constitución; los derechos y obligaciones de los condóminos; la estructura organizacional y su funcionamiento; y las formas de extinción.

Artículo 2o.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- A).- Condominio: Es una forma especial de propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la escritura constitutiva o al Reglamento de Condominio y Administración;
- B).- Condómino: Es la persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical, horizontal y mixto.
- C).- Propiedad Exclusiva: Bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos.
- D).- Unidad en Condominio: Piso, departamento, vivienda, casa, local, oficina, comercio, industria o terreno susceptible de apropiación exclusiva de un condómino.
- E).- Bienes de Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración.
- F).- Copropiedad: Existe copropiedad para efectos de esta Ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos proindiviso, es decir, sin división material de partes.
- G).- Parte Alícuota: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio.
- H).- Asamblea: Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos.
- I).- Cuota Ordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.
- J).- Aportación Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, que previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos, se considere procedente su erogación como un aumento al valor de la inversión o que son susceptibles de amortizarse en dos o más períodos anuales.



31.- Ley del Banco de México

CAPITULO V De la Expedición de Normas y las Sanciones

ARTICULO 26.- Las características de las operaciones activas, pasivas y de servicios que realicen las instituciones de crédito, así como las de crédito, préstamo o reporto que celebren los intermediarios bursátiles, se ajustarán a las disposiciones que expida el Banco Central.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable también a los fideicomisos, mandatos o comisiones de los intermediarios bursátiles y de las instituciones de seguros y de fianzas.

32.- Ley General de Bienes Nacionales

TÍTULO SEXTO DEL AVALÚO DE BIENES NACIONALES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 142.- La Secretaría emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de esta Ley.

ARTÍCULO 143.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley, salvo los casos de donaciones a título gratuito de inmuebles a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, así como de sus respectivas entidades paraestatales;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquiera, o enajene la Federación;

IV.- El valor de los terrenos ganados al mar, a los vasos de los lagos, lagunas, esteros y presas y a los cauces de las corrientes de propiedad nacional, así como de sus zonas federales suprimidas, cuando se vayan a enajenar por primera vez;

V.- El valor comercial de los terrenos nacionales con potencial turístico, urbano, industrial o de otra índole no agropecuaria, para su enajenación;

VI.- El valor de los inmuebles donados por la Federación a los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, o a sus respectivas entidades paraestatales, cuando aquéllos se vayan a enajenar a título oneroso, salvo el caso de que la enajenación tenga por objeto la regularización de la tenencia de la tierra a favor de sus poseedores;



VII.- El monto de la indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos que decreta el Ejecutivo Federal, tratándose tanto de propiedades privadas como de inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal;

VIII.- El monto de la compensación o indemnización que, para la constitución de servidumbres, voluntarias o legales, habrá de pagarse a los propietarios de los terrenos colindantes con los inmuebles federales, si éstos son los dominantes;

IX.- El monto de la indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

X.- El valor de los inmuebles federales materia de concesión para el efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, de conformidad con las prescripciones de la Ley Federal de Derechos;

XI.- El monto de las rentas que la Federación y las entidades deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras;

XII.- El monto de las rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias, salvo en los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de esta Ley;

XIII.- El valor de los inmuebles afectos a los fines de las concesiones, permisos o autorizaciones a que se refiere el artículo 58 de esta Ley, en los casos en que se autorice su enajenación parcial, así como cuando se resuelva la nulidad, modificación, revocación o caducidad de dichos actos, para los efectos que señala el mismo precepto;

XIV.- El valor de los bienes que formen parte del patrimonio de la beneficencia pública, cuando se pretendan enajenar;

XV.- El monto de la indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal por el responsable inmobiliario que no entregue a la Secretaría en el plazo que señala esta Ley, los inmuebles o áreas destinadas que se desocupen;

XVI.- El valor de los bienes o monto de las contraprestaciones por su uso, aprovechamiento o explotación, cuando la Secretaría sea designada como perito en las diligencias judiciales que versen sobre bienes nacionales;

XVII.- El valor de los inmuebles o el monto de la renta cuando los pretendan adquirir o tomar en arrendamiento los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales, con excepción de las participaciones en impuestos federales, y

XVIII.- Los demás valores que las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables señalen que deben ser determinados por la Secretaría.

Asimismo, la Secretaría podrá practicar todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría, cuando se lo soliciten las instituciones públicas.

ARTÍCULO 144.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen:



I.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquieran o enajenen las entidades;

IV.- El valor de los bienes objeto de dación en pago de créditos fiscales, de cuotas obrero-patronales y de adeudos de carácter mercantil o civil, así como de los bienes que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan enajenar para cobrar dichos créditos;

V.- El valor de los inmuebles que sean objeto de aseguramiento contra daños por parte de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades;

VI.- El valor de los bienes inmuebles y demás activos de las entidades, cuando éstas lo soliciten para efectos de actualización de valores de sus inventarios con fines contables o para la reexpresión de sus estados financieros;

VII.- El valor de los bienes que sean objeto de aseguramiento o decomiso por haber sido instrumento, medio, objeto o producto de un delito, cuando se vayan a enajenar;

VIII.- El valor de los bienes muebles usados que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir mediante el procedimiento de invitación a cuando menos tres proveedores o de adjudicación directa;

IX.- El valor de los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los muebles que formen parte de los activos o se encuentren al servicio de las entidades, cuando se pretendan enajenar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 132, párrafo quinto, de esta Ley;

X.- El valor de los bienes muebles faltantes en el inventario, a fin de tomarlo como base para la cuantificación de los pliegos preventivos de responsabilidades calificados como definitivos por la autoridad competente;

XI.- El monto de la indemnización por concepto de reparación del daño cuando en un procedimiento administrativo disciplinario se haya determinado la responsabilidad de un servidor público y su falta administrativa haya causado daños y perjuicios a particulares;

XII.- El monto de la indemnización que se deba cubrir en concepto de daños y perjuicios a las personas afectadas en sus bienes, propiedades, posesiones y derechos por actos de autoridad, cuando medie resolución que ordene la restitución en su favor y ésta sea física o jurídicamente imposible, y

XIII.- Los demás valores cuya determinación no esté encomendada exclusivamente a la Secretaría por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos.



ARTÍCULO 145.- Cuando con motivo de la celebración de los actos jurídicos a que se refieren los artículos 143 y 144, las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado. Si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que esta Ley establece.

ARTÍCULO 146.- En el caso de que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades, pretendan continuar la ocupación de un inmueble arrendado, la Secretaría podrá fijar el porcentaje máximo de incremento al monto de las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento correspondientes, sin que sea necesario justipreciar las rentas.

Las instituciones mencionadas no requerirán obtener justipreciaciones de rentas, cuando el monto de las mismas no rebase el importe máximo de rentas que fije anualmente la Secretaría.

ARTÍCULO 147.- La Secretaría tendrá facultades para definir los criterios que habrán de atenderse en la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales, con el fin de apoyar la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo. Para estos efectos, la Secretaría podrá pedir opinión a las dependencias y entidades involucradas.

ARTÍCULO 148.- La vigencia de los dictámenes valuatorios y de justipreciaciones de rentas, no excederá de un año contado a partir de la fecha de su emisión, salvo lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas.

33.- Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal

CAPITULO PRIMERO

Naturaleza, objeto y domicilio

Artículo 1o.- La presente Ley es reglamentaria del sexto párrafo del artículo 4o. constitucional y tiene por objeto regular la organización y el funcionamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

Artículo 2o.- Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, tendrá por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas: a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

La Sociedad Hipotecaria Federal desarrollará programas que promuevan la construcción de viviendas en zonas y comunidades indígenas en el territorio nacional con los recursos que se aprueben para tal efecto en el presupuesto de egresos.

Para efectos de esta Ley, se entenderá por mercado secundario de créditos, todas aquellas operaciones por medio de las cuales se efectúe la venta de la cartera hipotecaria, fiduciaria o de títulos emitidos con la garantía de dicha cartera a terceras personas.



Artículo 3o.- El domicilio de Sociedad Hipotecaria Federal será el que, dentro del territorio nacional, determine su Reglamento Orgánico. La duración de la Sociedad será indefinida.

CAPITULO SEGUNDO

Operaciones

Artículo 4o.- La Sociedad podrá llevar a cabo los actos siguientes:

VIII. Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público o perito;

Artículo 5o.- Las operaciones a que se refiere el artículo 4o. deberán contratarse en términos que guarden congruencia con la consecución del objetivo de la Sociedad y con la sana administración de su patrimonio.

Artículo 8o.- El monto total nominal de las emisiones de certificados de participación relativos a bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda, podrá ser fijado mediante dictamen que formule la Sociedad, previo peritaje que practique de los bienes fideicomitidos materia de esa emisión.

La Sociedad al formular su dictamen y fijar el monto total nominal de una emisión, tomará como base el valor comercial de los bienes, y si se tratare de certificados amortizables estimará sobre éste un margen prudente de seguridad para la inversión de los tenedores correspondientes. El dictamen que formule la Sociedad será definitivo.

CAPITULO QUINTO

Disposiciones Generales

Artículo 26.- La Ley de Instituciones de Crédito, la Ley del Banco de México, la legislación mercantil, los usos y prácticas bancarios y mercantiles, así como el Código Civil Federal, se aplicarán a las operaciones de la Sociedad, supletoriamente a la presente Ley en el orden en que están mencionadas.



34.- Código de Ética del Valuador Profesional. **Colegio de Valuadores de Nuevo León**

CÓDIGO DE ÉTICA DEL VALUADOR PROFESIONAL

PRÓLOGO

Los asociados del Colegio de Valuadores de Nuevo León, A.C., que reúne a los profesionales especialistas en la valuación en general están conscientes y decididos por establecer las Normas Éticas de conducta y respeto que debe existir entre ellos, que a su vez redundan en su propio beneficio, mismas que deberán cumplirse y aplicarse en el ejercicio profesional individual.

Para lograrlo se requiere enumerar los conceptos básicos que acuerden y aprueben los Valuadores Profesionales mismos que deberán protestar su cabal cumplimiento, para que su comportamiento sea con dignidad y decoro, con la satisfacción de actuar con lealtad y honestidad en el desarrollo de su profesión, pretendiendo con ello obtener el reconocimiento y respeto de la Sociedad en general.

CONCEPTOS

El mecanismo idóneo que el Valuador Profesional aprueba para cumplir las metas de dignidad y respeto, así como de justicia y discreción, que serán aplicadas para regular el buen comportamiento personal de los asociados se establece en las Normas que establece el Código de Ética.

El Código tiene como finalidad despertar la conciencia del Valuador Profesional para que en el desempeño de su trabajo se desenvuelva en un ámbito de legitimidad y autenticidad, en beneficio de la Sociedad, fundado en el ejercicio profesional honesto.

Para alcanzar este objetivo es necesario contribuir solidariamente a proteger los valores que propicien una vida digna, justa e igualitaria, pero también se debe estar convencido y consciente del compromiso que se contrae al recibir el título de valuador profesional que lo acredita para el ejercicio profesional.

Como las normas éticas proceden del propio sujeto y su aplicación se realiza de manera individual, se debe señalar que como consecuencia de una mala práctica se enfrenta al alejamiento de sus colegas, así como, el asilamiento y desprestigio ante la comunidad.

La fuente donde nacen las normas éticas es la propia conciencia de profesional, produciendo actos y comportamientos dignos, virtuosos, honorables y trascendentes. Su incumplimiento es sancionado por su conciencia y por la Sociedad.

NORMAS

1. Pondrá todos sus conocimientos científicos, recursos técnicos y humanos en el desempeño de su profesión.
2. Se conducirá con justicia, honestidad, indiferencia, rectitud, discreción y buena fe en sus dictámenes de valuación, que deben ser confidenciales y dignos de credibilidad.
3. Responderá con sus actos que, con motivo del ejercicio profesional dañen o perjudiquen al patrimonio de terceros, al cultural y de los ecosistemas.



4. No permitirá que presiones, exigencias y/o intereses de personas, organismos y/o instituciones influyan en sus análisis y estimaciones de valor en beneficio y/o perjuicio de terceros.
5. Se abstendrá de participar con su opinión de Valor cuando los interesados sean familiares en primer o segundo grado, o tengan en lo personal un especial interés.
6. Evaluará todo trabajo profesional desde una perspectiva objetiva y crítica.
7. No intervendrá en los asuntos en donde otro valuador profesional este prestando sus servicios, salvo que el cliente y otro colega lo autoricen para tal efecto.
8. Prestará sus servicios en forma imparcial y los mantendrá al margen de cualquier tendencia religiosa, xenofobia, racial elitista, sexista o política.
9. Participará y colaborará en el intercambio de información y experiencia con los compañeros del Colegio, excepto cuando los datos sean confidenciales.
10. Respetará las personas y al trabajo de sus colegas Valuadores; consecuentemente evitará lesionar el buen nombre y el prestigio de sus compañeros ante autoridades, clientes y otros profesionales.
11. Dará crédito profesional o técnico a sus colegas y asesores por su intervención en las investigaciones y/o trabajos de valuación elaborados en conjunto.
12. Será honesto, leal y se conducirá con verdad ante su cliente y deberá comunicarle los riesgos que existen en los avalúos practicados para el.
13. Deberá proteger su profesión colectiva e individualmente de falsos o supuestos Valuadores, informándolo al Colegio de Valuadores de Nuevo León, A.C.
14. Ofrecerá los servicios profesionales de acuerdo a su capacidad científica y técnica, que debe observarse además en la publicidad que por cualquier medio haga de ellos.
15. Respetará el principio de voluntad de las partes, fijando y cobrando sus honorarios en relación a la proporcionalidad, importancia, tiempo y grado de especialización requerida.
16. Renunciará al cobro de sus honorarios si los trabajos que realizó no fueron elaborados de acuerdo con lo solicitado o haya incurrido en negligencia profesional.
17. Podrá en alto el prestigio de la profesión de valuador en todo lugar y momento, procurando con sus dictámenes aumentar la confianza de la Sociedad.
18. Se mantendrá actualizado mediante la capacitación continua que brinda el Colegio en los avances científicos y tecnológicos de la valuación para brindar un servicio de calidad total.
19. Contribuirá al desarrollo de su profesión mediante la investigación, realizada con apego a normas metodológicas y científicas, y cuando sea posible, con el ejercicio de la docencia.
20. Pondrá desinteresadamente por medio del Colegio a disposición de los gobiernos federal, estatal y municipal, sus servicios profesionales cuando ocurran circunstancias de emergencia para la comunidad.
21. Estará de acuerdo en que de faltara su conciencia ética y al comportamiento coherente con las Normas de este Código y mediante el conocimiento que se le haga por el Colegio de Valuadores de Nuevo León, A.C., que se lo reclamen y lo sancionen con base en los Estatutos del propio Colegio.

Para la elaboración de las propuestas de este Código se tomó en cuenta el Código de Ética profesional de la Federación de Colegios Profesionales del Estado de Nuevo León, A.C.

APROBADO EN ASAMBLEA ORDINARIA DEL MES DE OCTUBRE DE 2004

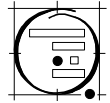
Noviembre 09 de 2004

CONSEJO DIRECTIVO 2003-2004

Arq. Eliseo Omar Vargas López
Presidente

Ing. José A. Muñoz Hernández
Secretario Administrativo

M.V.I. Ing. Gonzalo E. Quiroga Cantú
Secretario Técnico



Ejemplar del código de ética de la:
National Association of Real Estate Appraisers (MINNESOTA)

CODE OF PROFESSIONAL ETHICS

The purpose of this code is to establish clear and ethical parameters for the members of the National Association of Real Estate Appraisers. Should a member violate these Codes or Standards of Professionalism, their Designation may be revoked for a period of time, and /or they may be expelled from the Association.

1. Members of the National Association of Real Estate Appraisers must conduct themselves in a professional manner at all times.
2. Members must respect the Professional Reputation of other Association Members.
3. Members of the National Association of Real Estate Appraisers must strive to maintain a public awareness that Association Members treat all appraisal assignments fairly and impartially.
4. Members must strive to maintain and improve Professional Standards that will reflect favorably upon NAREA and Real Estate profession, and will be willing to assist the Association.
5. Members must respect the confidential Relationship with other Association Members as well as the confidential nature of the appraiser/client relationship.
6. Members of the Association must accept only those assignments for which he/she has the ability to perform in a competent and Professional Manner.
7. Members of the National Association of Real Estate must not accept appraisal assignments which involve a conflict of interest.
8. Members of the National Association of Real Estate Appraisers must not engage in any practice which is in violation of the law of the land.
9. In promoting an appraisal practice and in obtaining appraisal assignments, an Association member must avoid misleading advertising which would be detrimental to the public interest.
10. A Member of the National association of Real Estate Appraisers must comply with the requirements of the Association's Professional Ethics and Uniform Standards Professional Appraisal Practice.
11. In producing a Real Estate Appraisal, a member must understand the recognized methods and techniques that are necessary to produce a credible and professional appraisal.
12. In writing an appraisal report, the member must communicate the Valuation Opinion in a manner that is not misleading and that may be easily understood by the appraisal client.

"Developed by the National Association of Real Estate Appraisers.
Copyright 2004 [National Association of Real Estate Appraisers]. All rights reserved.
Send suggestions, comments, and errors to Webmaster"

35.- Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros

Art. 99.- La Comisión Nacional de Seguros y Fianzas fijará las bases para la estimación de los activos de las instituciones y Sociedades mutualistas de seguros conforme a los siguientes principios:

VI. . . Cuando una institución o Sociedad mutualista de seguros no esté de acuerdo con algún avalúo practicado, someterá por escrito ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas las razones de su inconformidad, y ésta resolverá, pudiendo oír en todo caso la opinión de otro perito nombrado por la misma Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. Los honorarios de dicho perito serán también satisfechos por la institución o Sociedad mutualista de seguros interesada.



36. Ley Federal de Instituciones de Fianzas

Art. 62.- La Comisión Nacional de Seguros y Fianzas fijará las bases para la estimación de los activos de las instituciones de fianzas conforme a los siguientes principios:

VI. Los inmuebles urbanos se estimarán por el promedio de los avalúos que conforme a las siguientes bases, practiquen los peritos designados por las instituciones de fianzas y que apruebe la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Art. 124.- En los casos de fianzas garantizadas mediante hipoteca o fideicomiso sobre inmuebles, las instituciones de fianzas podrán proceder a su elección y para el cobro de las cantidades que hayan pagado por esas fianzas y sus accesorios:

III. Haciendo vender los inmuebles conforme a las siguientes reglas:

a) La institución de fianza solicitará bajo su más estricta responsabilidad, a un corredor público o a la institución fiduciaria, que proceda a la venta de los bienes de que se trate, previo avalúo practicado por institución de crédito, o tomando como referencia el valor convencional fijado de común acuerdo por las partes, lo que resulte mayor. El avalúo no deberá tener una antigüedad mayor de tres meses.

37. Código Fiscal de la Federación

Art. 42.- Las autoridades fiscales a fin de comprobar que los contribuyentes, los responsables solidarios o los terceros con ellos relacionados han cumplido con las disposiciones fiscales y, en su caso, determinar las contribuciones omitidas o los créditos fiscales, así como para comprobar la comisión de delitos fiscales y para proporcionar información a otras autoridades fiscales, estarán facultadas para:

VI. Practicar u ordenar se practique avalúo o verificación física de toda clase de bienes, incluso durante su transporte.

VII. Recabar de los funcionarios y empleados públicos y de los fedatarios, los informes y datos que posean con motivo de sus funciones.

38. Reglamento del Código Fiscal de la Federación

Art. 4.- Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (Hoy Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) o por corredor público.

En aquellos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes al bien de que se trate, los valores consignados en dicho avalúo quedarán sin efecto, aun cuando no haya transcurrido el plazo señalado en el párrafo que antecede.

Cuando los avalúos sean referidos a una fecha anterior a aquella en que se practiquen, se procederá conforme a lo siguiente:



I. Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo, aplicando, en su caso, los instructivos que al efecto expidan las autoridades fiscales.

II. La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo; si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, de acuerdo a la tabla que dé a conocer para tales efectos la Secretaría (Secretaría de Hacienda y Crédito Público).

III. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor, cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo. Una vez presentado dicho avalúo no podrán efectuarse estos ajustes.

Si el avalúo debe realizarse en poblaciones donde no se cuente con los servicios de instituciones de crédito, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, de corredor público o de instituciones o empresas dedicadas a la compraventa y subasta de bienes, podrá designarse a personas o instituciones versadas en la materia.

Art. 62.- Para los efectos de la fracción II del artículo 141 del Código, la prenda o hipoteca se constituirá sobre los siguientes bienes:

I. Bienes muebles por el 75% de su valor siempre que estén libres de gravámenes hasta por ese por ciento. La Secretaría podrá autorizar a instituciones y a corredores públicos para valuar o mantener en depósito determinados bienes. Deberá inscribirse la prenda en el registro que corresponda cuando los bienes en que recaiga estén sujetos a esta formalidad.

II. Bienes inmuebles por el 75% del valor de avalúo o catastral. Para estos efectos se deberá acompañar a la solicitud respectiva el certificado del Registro Público de la Propiedad en el que no aparezca anotado algún gravamen ni afectación urbanística o agraria, que hubiera sido expedido cuando más con tres meses de anticipación. En el supuesto de que el inmueble reporte gravámenes, la suma del monto total de éstos y el interés fiscal a garantizar, no podrá exceder del 75% del valor.

En la hipoteca, el otorgamiento de la garantía se hará en escritura pública que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y contener los datos relacionados con el crédito fiscal. El otorgante podrá garantizar con la misma hipoteca los recargos futuros o ampliar la garantía cada año en los términos del artículo 69 de este Reglamento.

39. Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Art. 115.- Para los efectos de la fracción II del artículo 97 de la Ley, cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de la obra.

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados, referidos a la fecha en que las construcciones,



mejoras y ampliaciones de inmuebles se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto de avalúo como costo de las inversiones.

Art. 127.- Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en que se interpuesto la demanda.

Art. 139.- Los contribuyentes menores que opten por pagar el impuesto conforme al régimen general de la Ley después del primer bimestre de su ejercicio, considerarán como ingresos acumulables y deducciones distintas de las inversiones, aquellos que puedan comprobar que correspondan al período comprendido desde el inicio del ejercicio en curso hasta la fecha en que ejerzan la opción prevista en este artículo. Cuando no estén en posibilidad de demostrar sus ingresos y deducciones, deberán llevar a cabo una estimación de ingresos para dicho período, los cuales no podrán ser inferiores a los que hubieran estimado las autoridades fiscales, en la proporción que corresponda a los meses transcurridos desde el inicio de su ejercicio, hasta la fecha en que opten por pagar el impuesto conforme al régimen general de la Ley, y en este caso, efectuarán las deducciones en la cantidad que resulte de aplicar a los ingresos estimados, el por ciento de utilidad que corresponda en los términos del artículo 62 de la Ley, de acuerdo con la actividad preponderante del contribuyente.

Los contribuyentes que en los términos del párrafo anterior ejerzan la opción señalada por el mismo, efectuarán la deducción de sus inversiones en el ejercicio conforme a lo siguiente:

I. Se determinará el valor que dichas inversiones tengan al 1o. de enero del año de que se trate, mismo que se fijará mediante avalúo que se practicará para efectos fiscales en los términos del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, referido a esa fecha, o bien actualizando el monto original de la inversión por el período comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes de diciembre del año de calendario inmediato anterior a aquel por el que se ejerza la opción a que se refiere este artículo.

40. Código Financiero del Distrito Federal

Art. 35.- Para efectos fiscales los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en este Código, solo podrán ser practicados además por la autoridad fiscal, por;

IV. Corredores públicos.

Las Instituciones de Crédito, así como las Sociedades Civiles o mercantiles a que se hace mención, deberán auxiliarse para la realización de los avalúos de personas físicas registradas ante la autoridad fiscal, debiendo acreditar ante ella los siguientes requisitos:

a) Que tengan registro como perito valuador ante la Comisión Nacional Bancaria o la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (Hoy Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales);

b) Que tengan como mínimo una experiencia de dos años en valuación o actividades inmobiliarias;



c) Que tengan conocimientos suficientes de los procedimientos y lineamientos técnicos y de los manuales de valuación que la propia autoridad emita, así como del mercado de inmuebles del Distrito Federal, para lo cual se podrá someter a los aspirantes a los exámenes teórico-prácticos que la propia autoridad fiscal estime conveniente, y

d) Que tengan título profesional en algún ramo relacionado con la materia valuatoria, registrado ante la autoridad competente, o que legalmente se encuentren habilitados para ejercer como corredores, y que figuren en la lista anual de Peritos autorizados del Colegio Profesional respectivo, en concordancia con la ley de la materia.

Los corredores públicos deberán acreditar ante la autoridad fiscal que cumplen con los requisitos de los incisos b), c) y d) de este artículo.

Las personas a que se refieren las fracciones I a IV de este artículo, deberán presentar a más tardar el día 15 de cada mes, copia de los avalúos que suscriban realizados en el mes inmediato anterior, respecto de inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Art. 36.- En caso de que las personas autorizadas por la autoridad fiscal o registradas ante ella, practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos y a los manuales de valuación técnicos emitidos por la autoridad fiscal, dicha autorización o registro, previa audiencia, será suspendida hasta por tres años. Si hubiere reincidencia o participación en la comisión de algún delito fiscal, se procederá a la cancelación definitiva de dicha autorización o registro, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales en que pudieran llegar a incurrir, así como la solicitud al Colegio respectivo para que les sea cancelado su acceso a las listas de Peritos autorizados.

La revisión de los avalúos practicados por los peritos Valuadores registrados, se podrá efectuar en forma independiente al ejercicio de otras facultades de comprobación de la autoridad fiscal.

Los avalúos que no reúnan los requisitos a que se refiere este Código, no producirán efectos fiscales.

Los avalúos a que se refiere este Código y las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes que señala el artículo 158, tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen, salvo que durante ese período los inmuebles objeto de los mismos, sufran modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas.

El aviso a que se refiere este artículo deberá presentarse a las autoridades fiscales del Distrito Federal, en el caso de actos por los que deba pagarse el impuesto sobre adquisición de inmuebles en el momento en que se paga dicha contribución y, en los demás casos, dentro de los quince días siguientes a aquel en que se autorice la escritura pública o documento respectivo.

Art. 42.- La garantía a que se refiere el artículo anterior se otorgará a favor de la Tesorería en los siguientes términos:

II. Tratándose de prenda o hipoteca se constituirá sobre los siguientes bienes:

a) Bienes muebles por el 75% de su valor de avalúo siempre que estén libre de gravámenes hasta por ese por ciento. La Secretaría podrá autorizar a instituciones o corredores públicos para valuar o mantener en depósito determinados bienes. La prenda deberá inscribirse en el



Registro Público de la Propiedad correspondiente, cuando los bienes en que recaiga estén sujetos a esta formalidad.

No serán admisibles como garantía los bienes que ya se encuentren embargados por autoridades fiscales o en el dominio de los acreedores. Los de procedencia extranjera, solo se admitirán cuando se comprueba su legal instancia en el país.

Las garantías a que se refiere este inciso, podrán otorgarse entregando contratos de administración celebrados con instituciones financieras que amparen la inversión en certificados de la Tesorería de la Federación o cualquier otro título emitido por el Gobierno Federal, que sea de renta fija, siempre que se designe como beneficiario único a la Tesorería. En estos supuestos se aceptará como garantía el 100% del valor nominal de los certificados o títulos, debiendo reinvertirse una cantidad suficiente para cubrir el interés fiscal, pudiendo el contribuyente retirar los rendimientos, y

b) Bienes inmuebles por el 75% del valor de avalúo o catastral. Para estos efectos se deberá acompañar a la solicitud respectiva el certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el que no aparezca anotado ningún gravamen ni afectación urbanística o agraria, que hubiera sido expedido cuando mas con tres meses de anticipación. En el supuesto de que el inmueble reporte gravámenes, la suma del monto total de éstos y el interés fiscal a garantizar no podrá exceder del 75% del valor.

Art. 100.- Cuando sea necesario emplear el procedimiento administrativo de ejecución para hacer efectivo un crédito fiscal, las personas físicas y las morales estarán obligadas al pago de los gastos de ejecución, que se calcularán conforme a los siguiente:

Asimismo, se pagarán por concepto de gastos de ejecución, los extraordinarios en que se incurra con motivo del procedimiento administrativo de ejecución, incluyendo los que en su caso deriven de los embargos señalados en los artículos 81, fracción II, y 41, fracción V de este Código, que únicamente comprenderán los de transporte de los bienes embargados, de avalúos, de impresión y publicación de convocatorias y edictos, de investigación, de inscripciones o cancelaciones en el registro público que corresponda, los erogados por la obtención del certificado de liberación de gravámenes, los honorarios de los depositarios y peritos, así como los honorarios de las personas que contraten los interventores, salvo cuando dichos depositarios renuncien expresamente al cobro de tales honorarios.

Cuando las autoridades fiscales ordenen la práctica de un avalúo, y éste resulte superior en más de un 10% del valor declarado por el contribuyente, éste deberá cubrir el costo de dicho avalúo.

Art. 126.- La base para enajenación de los bienes inmuebles embargados será el de avalúo y para negociaciones, el avalúo pericial, conforme a lo establecido en este Código y en los demás casos, la que fijen de común acuerdo la autoridad y el embargado, en un plazo de seis días contados a partir de la fecha en que se hubiere practicado el embargo. A falta de acuerdo, la autoridad practicará avalúo pericial. En todos los casos, la autoridad notificará personalmente al embargado el avalúo practicado.

Art. 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

I. A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas,



mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.

La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.

Art. 158.- El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 156 de este Código, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma, el cual, cuando se trate de adquisición por cause de muerte, en cualquier caso deberá estar referido a la fecha de la adjudicación de los bienes de la sucesión.

Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto (Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles), deberán ser practicados por las personas morales que cuenten con autorización y por los peritos Valuadores registrados, ajustándose a los procedimientos y lineamientos técnicos y a los manuales de valuación técnicos emitidos por la autoridad fiscal.

En caso contrario, dichas personas morales autorizadas y peritos registrados se harán acreedores a la suspensión o cancelación definitiva de la autorización o registro y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir en el caso de la comisión de algún delito fiscal.

Art. 512.- En el caso de que los peritos autorizados para practicar avalúos y las personas morales a que se alude en el artículo 35 de este Código, no se ajusten a los procedimientos y lineamientos técnicos y a los manuales de valuación emitidos por la autoridad fiscal, se les impondrá una multa de \$5,000.00 a \$25,000.00.

41. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Art. 346.- La prueba pericial será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, mas no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para este tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.

El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuador.

Art. 353.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquellos autorizados como auxiliares de la administración de justicia o de entre aquellos propuestos, a solicitud del juez, por Colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas o las cámaras de industria, comercio, confederaciones de cámaras o la que corresponda al objeto del peritaje.

Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practiquen avalúos.

Art. 486.- Para el remate, se procederá de la siguiente forma:



I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio.

IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el más bajo y el más alto, en cuyo caso el juez ordenará se practique nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que al efecto señale.

42. Ley Federal del Trabajo

Art. 795.- Son documentos públicos aquellos cuya formulación está encomendada por la Ley a un funcionario revestido de fe pública, así como los que expida en ejercicio de sus funciones.

43. Sociedad Hipotecaria Federal

REGLAS DE CARACTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO PERITO VALUADOR DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA

Capítulo II

De los requisitos para obtener la autorización

Quinta. Requisitos de los peritos Valuadores. Las personas que pretendan obtener la autorización deberán:

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

b) Los profesionistas que no cumplan con lo señalado en el inciso anterior deberán contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de

Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; o ser considerados como peritos Valuadores de inmuebles por algún Colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles;

c) Estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

II. Pertenecer al padrón de la Unidad de Valuación que la solicite;

III. Contar con experiencia mínima de un año en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

IV. Presentar, a través de cada una de las Unidades de Valuación en las que se encuentren registrados en el Padrón, la solicitud de autorización;

V. Contar con la Clave Unica de Registro de Población, y

VI. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad.

Sexta. Requisitos de los controladores. Los controladores deberán pertenecer únicamente al padrón de la Unidad de Valuación que solicitó su autorización, y acreditar ante ésta:

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil, o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria; y además, contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedidas por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.



b) Los profesionistas que no cuenten con la cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, referida en el inciso anterior, deberán ser considerados como peritos Valuadores de inmuebles por algún Colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles, o estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

II. Experiencia mínima de cinco años en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

III. Contar con la Clave Unica de Registro de Población;

IV. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad;

V. Contar con un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique y, por lo tanto, vincularla jurídicamente respecto con dichos avalúos, y

VI. Contar con la capacidad para garantizar a la Unidad de Valuación la efectividad de los mecanismos de control interno, el cumplimiento uniforme de la normatividad aplicable a la realización de avalúos, y la observancia plena de las disposiciones de estas Reglas y demás disposiciones normativas aplicables.

METESTPS2007