

## MAESTRIA EN VALUACION INMOBILIARIA ( MAE \* )

(\*) MAE: Maestría en Areas Específicas, de acuerdo a la reglamentación sancionada por el H. Consejo Universitario

Dependencia responsable: **Facultad de Arquitectura**

### 1. Antecedentes

Hablar de valor es un proceso subjetivo, pues existen diversos métodos para encontrar el valor de un inmueble y cada uno de estos procesos puede inferir en resultados distintos. Por lo tanto los criterios de valuación son importantes porque, en esencia, cada uno va a reflejar el valor según las variables financieras y económicas que considera. Cuando se adopta un método para la asignación de valor al bien-raíz, se debe hacer con plena conciencia de los modelos que se manejan para que al través de ellos, se constituya el marco de interpretación de los resultados del valor de un bien.

Para la determinación de un avalúo es necesario, además de la experiencia, el estudio y dominio de una serie de disciplinas del proceso valuatorio. Un perito no debe conformarse con solo emitir un valor, es menester ser más enfático en su dictamen, comportarse como un asesor inmobiliario, un financiero, un consultor de proyectos de inversión.

La enseñanza académica de la valuación resulta indispensable en nuestros tiempos, motivada por la necesidad de conocer y establecer a cada paso en la vida de los inmuebles, su grado de utilidad, además del adecuado manejo de las leyes, reglamentos, factibilidades, uso indicado del suelo, aptitudes, o afectación de los elementos que son requeridos para los mismos, de tal manera que la necesidad de dictámenes producidos por un moderno y científico criterio académico, consubstancial a un claro y ético sentido del perito valuador, sean una ventaja competitiva sobre los valuadores empíricos

## MAESTRIA EN VALUACION INMOBILIARIA (MAE\*)

(\*) MAE: Maestría en Areas Especificas, de acuerdo a la reglamentación sancionada por el H. Consejo Universitario  
Dependencia responsable: Facultad de Arquitectura

### I. Antecedentes

Hablar de valor es un proceso subjetivo, pues existen diversos métodos para encontrar el valor de un inmueble y cada uno de estos procesos puede inferir en resultados distintos. Por lo tanto los criterios de valuación son importantes porque, en esencia, cada uno va a reflejar el valor según las variables financieras y económicas que considere. Cuando se adopta un método para la asignación de valor al bien-tal, se debe hacer con plena conciencia de los modelos que se manejan para que al través de ellos, se constituya el marco de interpretación de los resultados del valor de un bien.

Para la determinación de un avalúo es necesario, además de la experiencia, el estudio y dominio de una serie de disciplinas del proceso valuatorio. Un perito no debe conformarse con solo emitir un valor, es menester ser más enfático en su dictamen, comportarse como un asesor inmobiliario, un financiero, un consultor de proyectos de inversión.

La enseñanza académica de la valuación resulta indispensable en nuestros tiempos, motivada por la necesidad de conocer y establecer a cada paso en la vida de los inmuebles, su grado de utilidad, además del adecuado manejo de las leyes, reglamentos, factibilidades, uso indicado del suelo, aptitudes, o afectación de los elementos que son requeridos para los mismos, de tal manera que la necesidad de dictámenes producidos por un modelo y científico-criterio académico, consustancial a un claro y ético sentido del perito valuador, sean una ventaja competitiva sobre los valuadores empíricos.

Esfuerzos por formalizar académicamente los estudios de la valuación inmobiliaria se han venido realizando en el país, por lo que la implementación en la Facultad de Arquitectura de la Maestría en Valuación Inmobiliaria, surge a la luz de anteriores experiencias y propuestas académicas inmersas en la búsqueda de un proyecto basado en la investigación y docencia como forma de comprender que el *conocimiento*, constituye la variable más importante en la explicación de las nuevas morfologías de la organización social y económica de una persona. Es un lugar común, escuchar como se menciona constantemente que los recursos fundamentales para la sociedad son: la información, el conocimiento y su capacidad para producirlos y manejarlos.

La División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L., inició sus actividades formales el 11 de marzo de 1977, cuando el programa de Maestría en Ciencias para la Planificación de Asentamientos Humanos (MCPAH) fue aprobado por el Comité Técnico de Estudios Superiores de la Universidad Autónoma de Nuevo León, dando inicio a las actividades de investigación y docencia en la División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura (DEPA).

Desde esa época hasta nuestros días, los programas académicos que ofrece nuestro posgrado se han diversificado; así como también el enfoque y el modelo educativo indefectiblemente se han ajustado como respuestas a los cambios intrínsecos e inherentes a nuestra sociedad. Los programas que actualmente ofrece la Facultad de Arquitectura de la UANL, a través de su Secretaría de Estudios de Posgrado son:

- Maestría en Administración de la Construcción
- Maestría en Diseño Arquitectónico
- Especialización en Valuación Inmobiliaria
- Maestría en Planificación de Asentamientos Humanos
- Especialización en Administración de la Construcción
- Especialización en Diseño Arquitectónico.

c) Investigación. Las interacciones entre el sector académico y los diferentes sectores de nuestra sociedad, se promoverán a través de una

Estudios por formalizar académicamente los estudios de la valoración inmobiliaria se han venido realizando en el país, por lo que la implementación en la Facultad de Arquitectura de la Maestría en Valoración Inmobiliaria surge a la luz de anteriores experiencias y propuestas académicas inmersas en la búsqueda de un proyecto basado en la investigación y docencia como forma de comprender que el conocimiento constituye la variable más importante en la explicación de las nuevas morfologías de la organización social y económica de una persona. Es un lugar común escuchar como se mencionan constantemente que los recursos fundamentales para la sociedad son: la información, el conocimiento y su capacidad para producirlos y manejarlos.

La División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L., inició sus actividades formales el 11 de marzo de 1977, cuando el programa de Maestría en Ciencias para la Planificación de Asentamientos Humanos (MCPAH) fue aprobado por el Comité Técnico de Estudios Superiores de la Universidad Autónoma de Nuevo León, dando inicio a las actividades de investigación y docencia en la División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura (DEPA).

Desde esa época hasta nuestros días los programas académicos que ofrece nuestro posgrado se han diversificado; así como también el enfoque y el modelo educativo indistintamente se han ajustado como respuestas a los cambios intrínsecos e inherentes a nuestra sociedad. Los programas que actualmente ofrece la Facultad de Arquitectura de la UANL, a través de su Secretaría de Estudios de Posgrado son:

- Maestría en Administración de la Construcción
- Maestría en Diseño Arquitectónico
- Especialización en Valoración Inmobiliaria
- Maestría en Planificación de Asentamientos Humanos
- Especialización en Administración de la Construcción
- Especialización en Diseño Arquitectónico

Dada la complejidad que han adquirido las distintas profesiones como resultado de las sinergias presentadas en nuestra sociedad, así como los cambios en las técnicas y formas de enseñanza disciplinaria, la División de Estudios de Posgrado pretende implementar un modelo interactivo de enseñanza, con el objeto de responder adecuadamente a las necesidades y demandas que proyecta nuestra realidad cambiante.

La investigación en cualquier campo tiene una dinámica propia que se La actividad valuatoria, entendida ahora como un proceso mediante la cual se produzca y distribuya el conocimiento a través de la investigación y la docencia, asumirá por lo tanto, una importancia históricamente inédita en por lo menos tres vertientes:

a) **Enfoque Social.** En este tenor, creemos que los procesos institucionales de formación de valuadores académicos están diseñados de tal forma, que se consideran todos sus elementos formativos. Esto es, que en el diseño de los planes de estudio se contemplen los problemas que un graduado del programa será capaz de resolver como egresado, en las capacidades conceptuales, en sus habilidades y en las actitudes que un profesional de este talante, debe tener y ejercer en un contexto social y en un momento determinado.

b) **Educación.** Estamos conscientes que debemos enfrentar el doble problema de definir el conocimiento y la capacidad que exige la formación de nuestros egresados en un marco conceptual, congruente con una forma institucional mediante la cual, el proceso de formación debe darse. El aula sirve para la transmisión de determinados mensajes, que requieren de una organización institucional como lo es, en la que convivimos actualmente. Debemos estar preparados para la formación de futuras generaciones que respondan a las necesidades de evitar un aislamiento institucional de la valoración inmobiliaria, abriendo nuestra mente a los requerimientos de la sociedad, redefiniendo nuestros paradigmas con los diferentes agentes de la globalización educativa y profesional.

c) **Investigación.** Las interacciones entre el sector académico y los diferentes sectores de nuestra sociedad, se reproducen a través de una

Dada la complejidad que han adquirido las distintas profesiones como resultado de las sinergias presentadas en nuestra sociedad, así como los cambios en las técnicas y formas de enseñanza disciplinaria, la División de Estudios de Posgrado pretende implementar un modelo interactivo de enseñanza, con el objeto de responder adecuadamente a las necesidades y demandas que proyecta nuestra realidad cambiante.

La actividad valorativa, entendida ahora como un proceso mediante la cual se produce y distribuye el conocimiento a través de la investigación y la docencia, asumirá por lo tanto, una importancia históricamente inédita en por lo menos tres vertientes:

a) **Enfoque Social.** En este tenor, creemos que los procesos institucionales de formación de valadores académicos están diseñados de tal forma, que se consideran todos sus elementos formativos. Esto es, que en el diseño de los planes de estudio se contemplan los problemas que un graduado del programa será capaz de resolver como egresado, en las capacidades conceptuales, en sus habilidades y en las actitudes que un profesional de este talante, debe tener y ejercer en un contexto social y en un momento determinado.

b) **Educación.** Estamos conscientes que debemos enfrentar el doble problema de definir el conocimiento y la capacidad que exige la formación de nuestros egresados en un marco conceptual, congruente con una forma institucional, mediante la cual, el proceso de formación debe darse. El aula sirve para la transmisión de determinados mensajes, que requieren de una organización institucional como lo es, en la que convivimos actualmente. Debemos estar preparados para la formación de futuras generaciones que respondan a las necesidades de evitar un aislamiento institucional de la valoración inmobiliaria, abriendo nuestra mente a los requerimientos de la sociedad, redefiniendo nuestros paradigmas con los diferentes agentes de la globalización educativa y profesional.

c) **Investigación.** Las interacciones entre el sector académico y los diferentes sectores de nuestra sociedad, se reproducen a través de una

trama de oferta y demanda de nuevos temas que nutren el desarrollo de la investigación. Al Estado y al sector público les interesa apoyar la investigación, en particular, por la necesidad de mejorar teorías, métodos y técnicas para la comprensión de lo que ha ocurrido, de lo que está ocurriendo y para hacer un pronóstico del porvenir.

La investigación en cualquier campo tiene una dinámica propia que se da por un proceso autoexpansivo y autoalimentado, que proviene de los problemas y necesidades del propio quehacer académico, ejemplo; la toma de conciencia en las limitaciones hacia cierto enfoque teórico y la urgencia de buscar nuevas alternativas. La necesidad de desarrollar nuevos temas y aspectos, para la comprensión cabal de un fenómeno complejo son aspectos que influyen en el desarrollo de la investigación

En el caso de los países con economías emergentes como México, es por demás evidente apreciar la influencia que tienen sobre el desarrollo de la investigación los aportes teóricos de otros medios académicos, sobre todo de los países desarrollados.

Hemos sido testigos desde hace una década, del impulso que la Universidad Autónoma de Nuevo León, de acuerdo a las políticas y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo ha llevado a cabo. Acciones como la creación de una Secretaría Académica, que ha coadyuvado a la reforma académica en los niveles medio-superior y superior.

El desarrollo de la infraestructura física que da acceso al Centro de Apoyos y Servicios Académicos, al Centro de Seminarios, La Biblioteca Magna Universitaria, la Red de Comunicaciones vía microondas y fibra óptica entre la diversidad de proyectos que ha venido desarrollando, así como la impartición de cursos de actualización y superación académica en las diferentes ramas del conocimiento.

Nuestras metas, acordes con el proyecto **Visión Universidad Autónoma de Nuevo León 2006**, contemplan el fomentar la competitividad en el ámbito internacional, por lo que continuamos impulsando todo tipo de actividades

que motiven a los alumnos del posgrado y a sus maestros, a una superación constante; para alcanzar y consolidar los niveles de excelencia académica.

Estamos conscientes de que las organizaciones que adquieran la destreza para seguir adelante ante los retos y desafíos que presenta el actual entorno, son las que sabrán anticiparse a los acontecimientos y enmarcan sus camino para llegar a la meta indicada y crecer con una visión propositiva. Es en este marco de actividades en el que se ubica el presente proyecto.

## 2. Justificación

Hasta hace algunos años, la formación del valuador de bienes-raíces en nuestro país se daba generalmente bajo la tutela de un valuador empírico, que no obstante esta situación, su experiencia le permitía estar registrado ante alguna de los organismos reguladores de la valuación inmobiliaria.

Tradicionalmente se ha considerado al valuador como un profesional autodidacta, que requiere del conocimiento de varias disciplinas. Esta especialidad se ha dado principalmente en la arquitectura y en algunas ramas de la ingeniería como son: la ingeniería civil, ingeniería mecánica, agronomía, e ingeniería industrial.

Hasta la fecha el reconocimiento que del valuador de bienes-raíces se ha dado por parte de las autoridades reguladoras de avalúos ha sido mínimo, no obstante la creación en varias universidades del país de la especialidad y Maestría en Valuación Inmobiliaria. El camino no ha sido fácil, pero la voluntad de superación en los valuadores, permitirá despejarlo para que en un corto tiempo su preparación académica, sea parte integral en su formación y en la unificación de criterios que establezcan valores más acordes.

Es importante hacer hincapié, en que uno de los principales retos que la modernidad implica para las instituciones educativas es la excelencia académica y la competitividad internacional, logradas con el uso del mejor recurso que tiene nuestro país, el capital humano; es por ello que hemos visto con beneplácito el gesto aprobatorio por parte de algunos organismos