

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 su 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

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 adquieren la destreza para seguir adelante ante los retos y desafíos que presenta el actual entorno, son las que sabrán anticiparse a los acontecimientos y enmarcar sus caminos para llegar a las metas indicadas 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 valuator de bienes raíces en nuestro país se daba generalmente bajo la tutela de un valuator empírico, que no obstante esta situación, su experiencia le permitía estar registrado ante algunos de los organismos reguladores de la valuación inmobiliaria.

Tradicionalmente se ha considerado al valuator 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 valuator 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 evaluadores, permitirá despejar 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, lograda con el uso del mejor recurso que tiene nuestro país, el capital humano; es por ello que hemos visto con beneplácito el gesto adoptado por parte de algunos organismos

reguladores de la valuación en México, como lo es la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNByV), que a los evaluadores que han concluido alguno de los diferentes programas de posgrado en Valuación Inmobiliaria implementados en las universidades del país, los han exentado del examen de acreditación y de los exámenes subsecuentes necesarios, para ejercer la profesión de valuator de inmuebles ante las instituciones bancarias.

Existe en la actualidad, un amplio y sólido mercado de organismos públicos y privados, demandantes de servicios profesionales de evaluadores que sustenten sus dictámenes mediante en bases metodológicas académicas.

3.- Objetivo general

La demanda de estos servicios se extiende a los vecinos estados de Coahuila, Tamaulipas, Chihuahua, Durango y San Luis Potosí, de donde llegan profesionales de la arquitectura e ingeniería civil, en busca del grado de Maestría en Valuación inmobiliaria, que les ofrezca un entorno más extenso en su desarrollo profesional.

Las instituciones financieras, los organismos federales tales como: la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales -CABIN-, El Instituto de Fomento Nacional para la Vivienda de los Trabajadores -INFONAVIT-, los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles, la Cámara de Propietarios de Bienes-Raíces, por mencionar solo algunos organismos privados y públicos, que se han visto beneficiados con avalúos científicamente realizados, han visto con interés y aprobación el posgrado de Especialidad en valuación, y manifestado su apoyo, para que estos se eleven al grado de Maestría - ver apéndice 2-.

Lo anterior se fundamenta en que la U.A.N.L., es la única universidad que ofrece este programa de Especialidad en Valuación, en el norte de México.

Sin que estas sean las únicas especialidades en las que un valuator se puede desarrollar.

En el año de 1995, La Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L., firmó un convenio, con la Universidad Autónoma de Coahuila -UAC- Unidad Torreón, para impartir los cursos de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, en esa ciudad. En 1997, se firmó un convenio con la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Chihuahua -UACH-, Unidad Ciudad Juárez, para los interesados en cursar los estudios de la Especialidad en aquella ciudad fronteriza - ver convenio en el apéndice 3-.

reguladores de la valuación en México, como lo es la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), que a los valuadores que han concluido alguno de los diferentes programas de posgrado en Valuación Inmobiliaria implementados en las universidades del país, los han exentado del examen de acreditación y de los exámenes subsiguientes necesarios para ejercer la profesión de valuador de inmuebles ante las instituciones bancarias.

Existe en la actualidad, un amplio y sólido mercado de organismos públicos y privados, demandantes de servicios profesionales de valuadores que sustenten sus dictámenes mediante en bases metodológicas académicas.

La demanda de estos servicios se extiende a los vecinos estados de Coahuila, Tamaulipas, Chihuahua, Durango y San Luis Potosí, de donde llegan profesionales de la arquitectura e ingeniería civil, en busca del grado de Maestría en Valuación Inmobiliaria, que les ofrece un entorno más extenso en su desarrollo profesional.

Las instituciones financieras, los organismos federales tales como: la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales -CABIN-, El Instituto de Fomento Nacional para la Vivienda de los Trabajadores -INFONAVIT-, los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles, la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces, por mencionar solo algunos organismos privados y públicos, que se han visto beneficiados con avalúos científicamente realizados, han visto con interés y aprobación el posgrado de Especialidad en Valuación, y manifestado su apoyo, para que estos se eleven al grado de Maestría - ver apéndice 2.-

Lo anterior se fundamenta en que la U.A.N.L., es la única universidad que ofrece este programa de Especialidad en Valuación, en el norte de México.

En el año de 1992, La Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L., firmó un convenio, con la Universidad Autónoma de Coahuila -UAC- Unidad Toluca, para impartir los cursos de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, en esa ciudad. En 1997, se firmó un convenio con la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Chihuahua -UACH- Unidad Ciudad Juárez, para los interesados en cursar los estudios de la Especialidad en aquella ciudad fronteriza - ver convenio en el apéndice 3.-

Ambas instituciones ven con agrado y manifiestan su apoyo, para elevar nuestro programa de posgrado, del grado de Especialización en Valuación Inmobiliaria, a Maestría.

Con fundamento en lo anterior, la Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L., se ha propuesto la elaboración y operatividad de un programa de Maestría en Areas Específicas -MAE-, denominado Maestría en Valuación Inmobiliaria, que ha continuación se explicita, como método de trabajo en la interdisciplina, y por consiguiente en la libertad ideológica.

3.- Objetivo general

La valuación es una actividad profesional que exige de quienes la practican experiencia y amplios conocimientos de disciplinas afines.

El espacio multifuncional comprende una inmensa gama de operaciones que no se limitan a la expresión de valores inmobiliarios con fines catastrales, hipotecarios ni traslativos de dominio. Si bien es cierto que representan cuantitativamente el mayor número de avalúos emitidos, existen otros propósitos o usos del dictamen que deben ser del conocimiento de los profesionales de la valuación. En este contexto, identificamos cuatro especialidades del valuador profesional:

- a) *Especialista en Inmuebles.*
- b) *Especialista en Unidades Agropecuarias*
- c) *Especialista en Maquinaria y Equipo*
- d) *Especialista en Negocio en Marcha*

Sin que estas sean las únicas especialidades en las que un valuador se puede desenvolver.

La sociedad está muy atenta a criterios valoratorios que provengan de otras variables como los *Peligros Ambientales*, y los avalúos sobre riesgos ecológicos: Los *Peritajes Judiciales* en el marco legal, son también campo del valuador. El mercado de dinero presenta un campo amplio para los avalúos de activos financieros, pues constantemente emergen nuevos y variados productos y servicios

No obstante, como lo hemos mencionado; es el ramo inmobiliario el de mayor demanda, por lo que conscientes de las necesidades de una sociedad con la que estamos comprometidos, es nuestro interés ofrecer una maestría en Valuación Inmobiliaria capaz de responder, a la necesidad *sinequanon*, en su visión paradigmática, de considerar al hombre en toda su complejidad, es decir, como principio y fin último. Nuestro modelo educativo se pretende apoyar como método de trabajo en la interdisciplina; y por consiguiente en la libertad ideológica.

Por otra parte, planteamos enfatizar más que nunca el alcance universal de la educación, con catedráticos que sean capaces de definir la formación de sus alumnos, y se obliguen a cuestionarse por las formas institucionales más adecuadas para resolver los desafíos que plantea la formación de los nuevos valuadores. El aula debe ser el lugar para pensar en función de ese nuevo contexto.

Si en el pasado, el sistema de enseñanza podía organizarse en niveles crecientes de complejidad, donde cada nivel correspondía a una determinada categoría social, el escenario actual debe preparar maestros de posgrado en valuación, con uso consciente, crítico y activo de los medios que acumulan información y el conocimiento, en donde los instrumentos sean eso, instrumentos reales y no fines en sí mismos.

Un clima diferenciado de acuerdo a los proyectos pedagógicos específicos para concentrarse en su entorno, será una variable para el desarrollo de un proceso eficaz, pues en el contexto del análisis que efectuamos es necesario enfatizar nuestra idea de que debemos asumir la parte significativa de la formación del valuador, sin embargo, debemos soslayarnos a los conceptos de rigidez, de autoridad, y aceptar que nuestra tarea es llevar a cabo en forma consciente y sistemática, la construcción de las bases de la personalidad de los nuevos valuadores en la investigación y la docencia. El ámbito de la actuación de nuestros egresados bajo esta realidad, los obligará a estar científicamente preparado y actualizado en la normalización vigente

g) Vinculación de la escuela con los organismos del sector público y

La continuidad de acciones que en ese sentido ha impulsado nuestra Universidad implica necesariamente la apertura de programas específicos mediante los cuales se concreten y consoliden las metas respectivas

h) Superación permanente de la planta docente, del personal académico y

4. Objetivos particulares

- a) Integrar a nuestros egresados como profesionales de alto nivel en el mercado laboral de la Valuación Inmobiliaria, en donde por su preparación en el manejo de los modelos financieros y económicos, su participación sea ampliamente destacada y capaz para desenvolverse en el ámbito internacional.
- b) Analizar las principales tendencias de la enseñanza de la Valuación Inmobiliaria en los países desarrollados y compararlas con las de México, buscando cuando sea preciso actualizar nuestro criterio valuatorio.
- c) El desarrollo de verdaderos estándares internacionales de valuación que cumplan las necesidades del mercado de bienes raíces y de la comunidad comercial mundial.
- d) Impulsar la superación académica de nuestros docentes, en consonancia con la investigación y la difusión de una fuerte cultura de la valuación y sus valores como persona, que guiando al pensamiento y sus actitudes, hagan posible la integración y convivencia con sus semejantes.
- e) Establecer metodologías didácticas modernas en las áreas respectivas,
- f) Fomentar el grado de profundización, innovación, investigación y de la enseñanza mediante el método científico y los tipos de investigación, que lo hagan un valuador comprometido con la investigación y análisis, así como con la sociedad a la que se debe y beneficia con su profesión.

g) Vinculación de la escuela con los organismos del sector público y privado, gracias a la cual se establezca un dialogo productivo que genere óptimos productos educacionales en función de las circunstancias particulares y nacionales.

h) Superación permanente de la planta docente, del personal académico y administrativo tanto en sus aspectos laborales como personales, fortaleciendo el clima de confianza y respeto de todos los miembros de la comunidad institucional, promoviendo además, la actitud participativa y estableciendo los incentivos adecuados.

6. Perfil de Ingreso del Aspirante

i) Planta docente vinculada a la práctica profesional, que sin hacer a un lado la teoría, transmita eficazmente los conocimientos a la luz de sus experiencias laborales cotidianas.

5. Apoyos

En la actualidad la Facultad de Arquitectura de la U.A.N.L., cuenta con el capital humano y los recursos económicos y materiales para la implementación del programa y su completa continuidad.

Así mismo, se han venido gestionando apoyos de fondos especiales destinados a tal fin.

Por lo tanto, además de Arquitectos, e Ingenieros Civiles, se aceptan a Ingenieros Agrónomos, Mecánicos, Industriales que estén involucrados en la práctica valuatoria de inmuebles con varios años de experiencia - preferentemente - y que tengan conocimientos y dominio de cuando menos los siguientes aspectos:

- Biblioteca General de la Facultad con más de 5,000 volúmenes.
- Biblioteca Especializada de Posgrado con cerca de mil volúmenes
- Area Física de más de 500.00 m² exclusiva para Posgrado
- Centro de Apoyo de Informática, con más de 700 computadoras
- CECADE - Centro de Capacitación Del Estudiante , Computación-
- Centro de Aprendizaje de la Lengua Inglesa "CALLI"
- Departamento Audiovisual

- Normalización en la valuación
- Los principios de la mercadería