

VALUADOR PROFESIONAL

Año 8 2do. Trimestre 2011

25



FECOVAL

FEDERACIÓN
DE COLEGIOS DE
VALUADORES, A.C.

Portada: MUSEO
Sourmaya
FUNDACIÓN Carlos Slim

**LA VALUACIÓN EN
MATERIA JUDICIAL**

**TOMAS DE PROTESTA:
VERACRUZ
BAJA CALIFORNIA
MICHOACÁN**



**ESP. EN VAL. ING. RAUL ARMANDO
BRACAMONTES ZENIZO.
PRESIDENTE FECOVAL.**

Por más que se diga, los lazos de la sangre son harto débiles cuando no lo refuerza el afecto; basta ver lo que ocurre entre las gentes cada vez que hay una herencia el litigio.

Marquerite Younceenar

Estimados Amigos:

Estamos viviendo tiempos confusos, de pérdida de identidad, de acuerdos inestables, de una erosión de los valores fundamentales del ser humano. Hemos descuidado la célula vital de toda sociedad, de todo país: La Familia; entendida como institución natural, no como producto de consensos cambiantes que varían según la voluntad de los hombres.

La Familia esta llamada a promover la humanización, a abrirse a las demás familias, a servir a la so-

ciudad y a ser pilar en su desarrollo; somos testigos de las campañas mediáticas que invitan al respeto y la participación familiar, pero en la realidad, cada vez se ve más aislada, acosada y obstaculizada, dejando un vacío en la calidad de vida de los pueblos.

Amigos, estamos pagando altos costos sociales derivados de la falta de reconocimiento y apoyo a la institución familiar: el aumento del hastío y malestar general, las enfermedades físicas y mentales, la violencia, los vicios, el suicidio, los ataques en todas direcciones a la dignidad humana; y las víctimas, lamentablemente son nuestros hijos; el recurso más valioso que tenemos para crear consciencia, y evitar un desmoronamiento de la civilización.

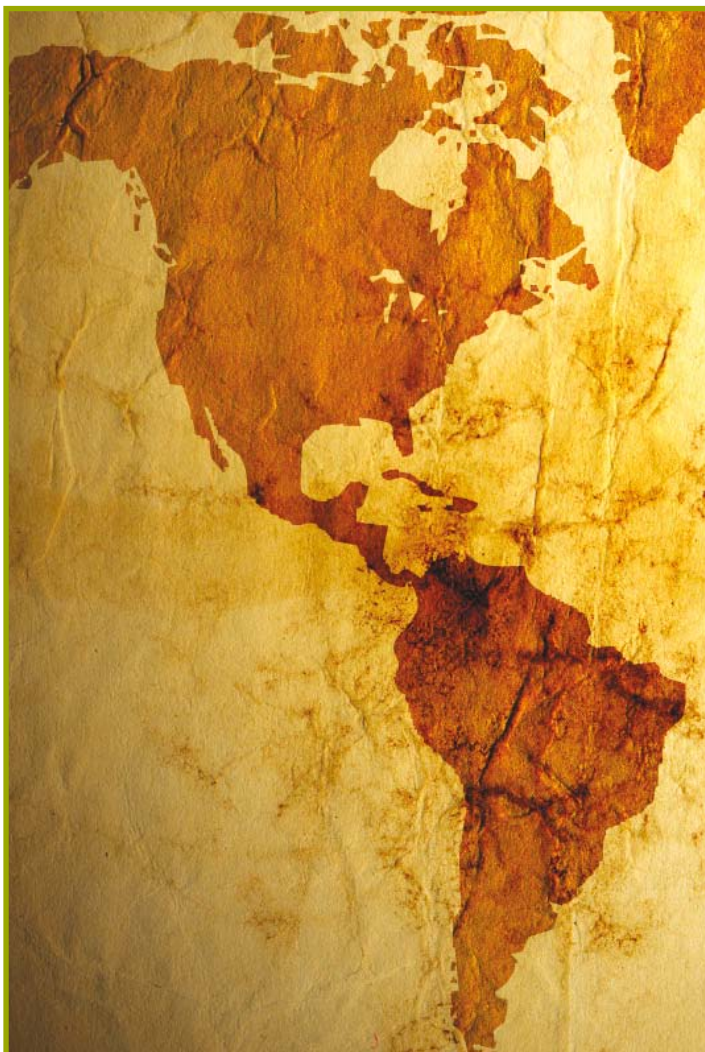
La Carta de los derechos de la Familia señala: "La familia constituye, más que una unidad jurídica y económica, una comunidad de amor y solidaridad, insustituible para la enseñanza y transmisión de valores culturales, éticos, sociales, espirituales y religiosos, esenciales para el desenvolvimiento y bienestar de sus propios miembros y de la sociedad".

El futuro de la humanidad pasa por en medio de la familia, no podemos desertar en esta batalla, reflexionemos, establezcamos una firme ética familiar, abrámonos al dialogo, y aunque un escritor español decía "la esperanza es la virtud que tiene peor prensa" vivimos un momento de la historia ávido de esperanza, de oración y de fe en el ser humano.

Los invito a que hablemos con nuestros hijos, con nuestra familia y compartamos nuestro interés en que el mundo sea cada día mejor, precisamente porque son ellos quienes revelan el modo de vivir en el hogar y serán los arquitectos de su propio destino.

Saludos Afectuosos.





PRESIDENTE

*ESP. EN VAL. ING. RAÚL ARMANDO
BRACAMONTES ZENIZO*

VICEPRESIDENTE

MTRO. EN VAL. ING. ALBERTO PEÑA NAVA

SEGUNDO VICEPRESIDENTE

*MTRO. EN VAL. ARQ. ALEJANDRO
POHLS HERNÁNDEZ*

SECRETARIO

*ESP. EN VAL. ING. RICARDO
ALFONSO CANTÚ GARZA*

TESORERA

ESP. EN VAL. ARQ. PATRICIA GONZÁLEZ REYNA

SECRETARIO DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

*ESP. EN VAL. ING. FLORENCIO
GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO*

SECRETARIO DE ACCIÓN GREMIAL

*ESP. EN VAL. ING. CARLOS
TOLEDO COVARRUBIAS*

PRESIDENTE CONSEJO TÉCNICO

ESP. EN VAL. ING. JOSÉ ALFREDO ROJO GARCÍA

COMISARIO

*ESP. EN VAL. ING. ARMANDO
HERACLIO ESCALANTE CHAVIRA*

GERENTE

LIC. MARLENY PAOLA TRUJANO GARCÍA



Reflexiones de un Valuador

Directiva FECOVAL.....	1
Contenido/Directorio.....	2
Toma de protesta nueva mesa directiva del Colegio e Instituto de Valuadores del Estado de Veracruz, A.C.	3
Primera asamblea FECOVAL 21 de enero de 2011 Hotel Holliday Inn Plaza Dalí, Ciudad de México	3
Las obras de infraestructura y la valuación Esp. en Val. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez	4
Ceremonia protocolaria para la entrega de credenciales a peritos valuadores Colegio de Valuadores de Quintana Roo, A.C. 23 de Febrero del 2011, Cancún, Q.Roo.	6
Recordando a los expresidentes de la Federación Esp. en Val Ing. Reynaldo Javier Farías Montemayor.....	8
Cómo obtener el valor comercial de un terreno cuando no existen comparables y sólo conocemos la renta del inmueble Mtro. en Val. Arq. Alejandro Pohls Hernández.	10
La valuación en materia judicial, un campo de aplicación de los valuadores Mtro. en Val. Ing. José de Jesús Orenday Carrillo.	11
Conociendo a la Directiva	13
Toma de protesta del nuevo Consejo Directivo del Colegio de Valuadores del Estado de Baja California, A.C. 4 de Marzo del 2011, Hotel Marriot	14
XLVII Convención Nacional de Valuación Morelia, Michoacán. Noviembre 2011	15
Toma de protesta del Consejo Directivo 2011-2012 Colegio de Maestros en Valuación de León, A.C 25 de Febrero del 2011	16
Toma de protesta del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Michoacan, A.C. 2 de Marzo Hotel Fiesta Inn, Morelia, Mich	17
El trinomio del crédito hipotecario, oficial perito valuador, agente inmobiliario y SHF Mtro. en Val. Ing. José I. Reynoso Salazar	18
Directorios FECOVAL	20

PRESIDENTE

Esp. en Val. Ing. Raúl Armando Bracamontes Zenizo

SECRETARIO DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

Esp. en Val. Ing. Florencio Guillermo
Hernández Acereto

DIRECCIÓN EDITORIAL

Héctor Aguado Salgado

DIRECCIÓN DE ARTE

Rodrigo Glez. de la Vega Alcántara

FECOVAL

Insurgentes Sur No. 1480, 2do. Piso,
Col. Barrio Actipan, C.P. 03230, Mex, D.F.
Tels. (55) 5534-6467, (55) 5534-6273

www.fecoval.mx

REVISTA VALUADOR PROFESIONAL

Calle 75 Norte, Fracc. La Florida, Edificio 2,
Depto. 1, Reg. 92, Mz. 22, CP 77516,
Cancún, Quintana Roo
Tel. (998) 888-6691
avaluosacereto@prodigy.net.mx

PORTADA

Nuevas instalaciones del Museo Soumaya en la Ciudad
de México inauguradas en marzo del presente año. Obra
realizada por los Arqs. Fernando Romero y Mauricio
Ceballos (foto cortesía de Alfonso Herrera Sandoval)

La revista VALUADOR PROFESIONAL órgano informativo
de la FECOVAL, es una publicación trimestral de
distribución electrónica gratuita. El contenido de los
artículos es responsabilidad exclusiva de los autores y no
refleja necesariamente la opinión de la FECOVAL.
Certificado de licitud de contenido, Certificado de licitud de
título y reserva al título en Derechos de Autor en trámite. Se
permite la reproducción total y/o parcial de los artículos
contenidos en esta publicación, previa autorización escrita
del autor. Editor responsable Esp. en Val. Ing. Florencio
Guillermo Hernández Acereto. Cancún, Q. Roo, México.

El Mtro Ing. Alberto Peña Nava hizo la protesta a la nueva directiva que preside la Mtra. Ing. María Teresa Rodríguez Bustamante en instalaciones del CIVEVAC.

El Mtro. Ing. Alberto Peña Nava, en su calidad de vicepresidente de la Federación de Colegios de Valuadores, A.C. (FECOVAL) y representante del Ing. Raúl Bracamontes Zenizo, presidente de la FECOVAL, tomó la protesta al nuevo Consejo Directivo del Colegio e Instituto de Valuadores del Estado de Veracruz, A.C., presidido por la Ing. María Teresa Rodríguez Bustamante, una vez que la Asamblea en pleno determinó los resultados de la elección conforme a los estatutos vigentes. Asimismo hizo la reflexión en torno a la necesidad de hacer modificaciones a la Ley de Valuación y continuar con los programas de capacitación e implementar una Biblioteca Virtual, que sería útil para la consulta profesional.

Rodríguez Bustamante abordó también los aspectos de la certificación, por lo que solicitó la colaboración de prominentes miembros del Colegio a fin de obtener resultados alentadores en este sentido y convocó a una permanente gestión y fortalecimiento de las relaciones con las instituciones gubernamentales a nivel estatal y federal.

Por su parte, el arquitecto Angel Moreno Esteban les formuló el mejor deseo para que haya éxitos en la nueva gestión directiva del Colegio e Instituto de Valuadores del Edo. de Veracruz

LA NUEVA DIRECTIVA

Forman parte del nuevo Consejo Directivo los siguientes profesionales: Presidenta, Mtra. Ing. María Teresa Rodríguez Bustamante; vicepresidente, Esp. Arq. Domingo Ibarra Mandujano; secretario, Esp. Arq. Teresita de Jesús Fernández Alcalá; secretario general suplente, Mtro. Ing. Enedino Charis López Lena; secretaria de Acción Gremial, Arq. Rosa María García Carrillo; suplente, Mtro. Ing. Leopoldo Isla Morales; Tesorero, Ing. Gilberto Tovar; subtesorero, Ing. Carlos Tomás Mora Lara y vocal, Mtro. Ing. Francisco Morgado Cureño

Al tomar la protesta, el ingeniero Peña Nava reafirmó la importancia que tiene esta institución de Valuadores en la entidad, por lo que es necesario proseguir en esta importante tarea de fortalecer a la organización profesional y reconoció el trabajo del arquitecto Angel Moreno Esteban, presidente saliente del CIVEVAC. Por su parte, la ingeniero María Teresa Rodríguez Bustamante dio a conocer su plan de trabajo, donde destacó la importancia de fomentar la unión gremial e incentivar el compañerismo, promover la afiliación de nuevos miembros y asistir a las convenciones y actividades gremiales.



**La reunión del Consejo Directivo se
realizó el día 21 de enero del 2011,
en el Hotel Holliday Inn Plaza Dalí,
en la Ciudad de México.**

PRIMERA ASAMBLEA FECOVAL ENERO DEL 2011

Primera asamblea de la Federación de Colegios de Valuadores, A.C., que se llevó a cabo el día 22 de enero del 2011, en el hotel Holliday Inn Plaza Dalí. En la Ciudad de México.



En el hotel Holliday Inn Plaza Dalí, se efectuó el curso de "Valuación de Hoteles" impartido por: Ing. Raúl A. Bracamontes Zenizo, el día 21 de enero del 2011, en la Ciudad de México.



LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y LA VALUACIÓN



Esp. en Val. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

Vicepresidente de Capacitación IX Mesa Directiva de la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, A.C. (SICIV).



La valuación no solo es vivienda. Qué hay y qué existe para la adquisición de tierra que se utilizará en el beneficio de utilidad pública. Es impostergable instrumentar iniciativas técnicas elaboradas o creadas por los Especialistas en Valuación.

Los profesionales de la valuación, tienen en la infraestructura la oportunidad de incursionar y aplicar la técnica a la valuación de la tierra que se adquirirá para obras de utilidad pública. La infraestructura es un rubro estratégico en todos los países, pero en particular en los que están en vías de desarrollo o economías emergentes.

En ese orden de ideas el autor de este artículo, diseñó una alternativa analítica (Modelo) para procesar la información de precios de mercado cuando lo hay, con el propósito de determinar los valores máximos y mínimos de la tierra que se adquirirá para ejecutar obras de infraestructura. Pero ese Modelo, además permite concluir esos valores (Máximos y Mínimos) cuando no existen referencias de ofertas, es decir que plantea una alternativa con referencia al estudio de sitio y al margen del destino final que tendrán los predios. Ese instrumento también permitirá con la ayuda de las geo referencias, identificar el trazo de la poligonal para la obra específica de infraestructura, además de longitudes de sus lados y aún más, en el caso de poligonales cerradas, conocer cuál la superficie afectada.

El Modelo además de apoyar la parte analítica en avalúos sobre derechos de vía, tiene múltiples y amplias posibilidades de utilizarse en otras variantes de trabajo del valuador.

Los países latino americanos tienen o están en proceso permanente de establecer un programa nacional de infraestructura, como opción de desarrollo económico y de bienestar social de la población en general. Para ello invariablemente, tienen que recurrir al crédito internacional y en su caso, a cuadros profesionales nacionales o extranjeros que intervendrán en y durante las obras prioritariamente programadas.

Incursionar en la valuación de tierra para obras de infraestructura implica que el Especialista además de considerar las variables micro y macro económicas de País, conozca las leyes, metodologías, normas, procedimientos y criterios para concluir el valor de indemnización o expropiación razonablemente acorde a la importancia del evento. Pero más aún, es importante que considere profesionalmente ahora que están de moda, las repercusiones del cambio climático que obligan a modificar la normatividad en la construcción de infraestructura como en el caso de presas, puentes, carreteras, vías férreas y puertos. Por ejemplo, sólo en desarrollos inmobiliarios y hoteleros en los centros turísticos de cada país, se enfrentan alteraciones en los ecosistemas, provocados por una mala planeación. Lo anterior es una conclusión en el último foro de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). (...) Se destacó que la utilización de nuevas fuentes de energía aplicadas al desarrollo y operación de los nuevos desarrollos turísticos en México, que no contaminen el ambiente, así como la búsqueda de nuevos diseños arquitectónicos, que no rompan con el equilibrio del entorno y que aprovechen la energía proveniente de la naturaleza, son parte de las nuevas tecnologías que están siendo aplicadas en los recientes desarrollos. Lo anterior se ha visto reforzado mediante legislaciones como la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, con las que se busca la correcta armonía entre el desarrollo turístico y el medio ambiente. Con lo anterior, el objetivo es el uso responsable de las áreas protegidas y de reserva ecológica, la permanencia de la naturaleza, satisfaciendo sus necesidades y asegurando el patrimonio de las próximas generaciones. Se destacó que los desarrolladores, conscientes de la importancia de respetar el ambiente, aplican nuevas tecnologías en el diseño, construcción y operación de los nuevos complejos. (...) Los efectos adversos del cambio climático tienen un costo de entre 3.5 y 4.3% del PIB de México, como resultado de la pérdida de producción agropecuaria y biodiversidad, menos disponibilidad de agua, deforestación y efectos en la salud humana. Agregó que mientras las emi-

siones alcancen un punto de inflexión en la segunda década de este siglo, para después descender paulatinamente a alcanzar en nivel de reducción de 50% de las 680 millones de toneladas de dióxido de carbono equivalente que tuvo México en 2000 y que actualmente son de 735 millones aproximadamente, para reducirlas a 340 millones, nuestro país lograría bajar el costo anual del cambio climático a 0.56% del PIB. (...) Entre los retos del sector de la construcción sobre el desarrollo de infraestructura turística se destacó la necesidad de que haya una simplificación y agilización de trámites ambientales, mayor infraestructura para el reciclado de los materiales, así como autorización a los peritos que hacen las revisiones y ahora también los avalúos.

El modelo plantea variables que calificarán plusvalía de la tierra, que se adquiere una vez que se selecciona para desplantar en ella, edificaciones en cualquiera de las variantes de infraestructura y que a su vez serán de beneficio social y económico para la población colindante y colateralmente a terceros. Es decir, que las obras de infraestructura son opción para dinamizar la economía personal o de empresa y con ello beneficiar al comercio de bienes y servicios prioritarios para el municipio, para el Estado e inclusive del País.

El Avalúo Maestro es la alternativa de valuación que utiliza el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDA-ABIN) y cuyo alcance es determinar los precios mínimos y máximos de ofertas de bienes raíces (Predios y/o edificaciones) que se localizan en la zona donde se desplanta el trazo del proyecto de infraestructura. Al respecto hay conceptos que requieren de puntualizarse sobre los alcances de la palabra Precio, que implícitamente conciben una utilidad y esta última encierra importante dosis de especulación y valor de oportunidad. Basta que se haga del dominio público la obra de infraestructura, para que se despierten ambiciones sociales y políticas para obtener protagonismos y ganancias económicas extraordinarias.

El proyecto y ejecución de las obras de infraestructura, sorprenden a los poseedores de los bienes raíces (Tierras, edificaciones o ambos) sobre el precio que pudieran tener, porque la única forma de adquisición de la que tienen antecedentes, ha sido la de traspasos en la que los participantes se ponen de acuerdo en la unidad de cambio y con ello configuran el valor comercial en la que ambas partes están de acuerdo en los términos de la transacción. Fuera de esa circunstancia, no existe ningún tipo de mercado, porque son bienes patrimoniales familiares que se han poseído de generación en generación y en muchos de los casos, no existe la seguridad jurídica de la propiedad porque nunca se hace ante autoridad competente, es decir, se poseen los inmuebles y son propietarios de facto. A la reflexión anterior, se suma que las edificaciones son del tipo y calidad autoconstruidas, además en muchas de las veces, antiguas (Edades consumidas superiores a 50 años) y definitivamente, al margen del Reglamento de Construcciones local.

El mercado es un escenario donde oferentes y demandantes coinciden para cerrar operaciones de intercambio de bienes o servicios, es decir, que ambos configuran el comercio porque entre ellos acuerdan la unidad de cambio con el que finiquitan la transacción y con ello, se configura el Valor Comercial con el que se concretarán otras figuras jurídicas, sobre todo en el ámbito fiscal local o federal. El mercado tiene estrictamente “apellidos”: Monopólico; Oli-



gopólico; Monopsónico y Oligopsónico; los dos primeros se refieren a vendedores y los restantes a compradores; pero en la figura de adquisición por causa de utilidad pública, aunque se configuran esos “apellidos” la Ley establece que deben ser valores comerciales, que estrictamente no cumple con la definición tradicional ortodoxa que se asienta en los textos académicos, porque sí existe presión para la operación de autoridad local o federal hacia los poseedores y se llama utilidad pública por lo que se llega a la indemnización por la expropiación.

Las grandes obras de infraestructura, muchas de las ocasiones generan impactos sociales y ambientales, poniendo en riesgo la salud y bienestar de las comunidades afectadas, por lo que precisan de exhaustivos estudios de impacto ambiental previos a su realización

En la próxima colaboración expondré la estructura y formato que se utiliza en los Avalúos Maestros y sobre el concepto de Derechos de Vía.

CEREMONIA PROTOCOLARIA PARA LA ENTREGA DE CREDENCIALES A PERITOS VALUADORES

Colegio de Valuadores de Quintana Roo, A.C.
23 de Febrero del 2011,
Cancún, Q.Roo.



legio de Valuadores de Quintana Roo, inició sus actividades el día 2 de agosto de 1991 (de acuerdo al acta constitutiva), con apenas 12 Valuadores, que buscaban unirse a fin de unificar criterios y mejorar la labor profesional de la valuación.

Fue así que se formó el Instituto de Valuadores del Estado de Quintana Roo, actualmente Colegio de Valuadores de Quintana Roo, integrado ahora por 43 valuadores profesionales, todos con cédulas profesionales de especialidad y maestría, fruto de un esfuerzo constante, ya que las normas que rigen el ejercicio de nuestra profesión han cambiado, cédulas profesionales que nos avalan académicamente y jurídicamente para el ejercicio de la valuación que ya es una profesión.

En la ceremonia estuvieron presentes las siguientes autoridades: Sr. Secretario de Gobierno del Estado, Lic. Eduardo Ovando Martínez; Lic. Julián Ricalde Magaña, Presidente Municipal Electo del H. Ayuntamiento Benito Juárez; Lic. Harley Sosa Guillen, Subsecretario de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Gobierno; Lic. María José López Canto, Delegada del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Mpio. de Benito Juárez; Lic. Carmen Nicolás Ramírez, Presidente del Consejo de Notarios del Estado de Quintana Roo. El Esp. en Val. Arq. Francisco Javier Mijares Ortiz, Presidente del Colegio de Valuadores de Quintana Roo, A.C., dio el siguiente mensaje:



El día de hoy, una vez más y como cada año, nos reunimos, a fin de dar cumplimiento al compromiso que tenemos ante la Sociedad, en el ejercicio de nuestra profesión.

Es mediante este evento, de la entrega de las credenciales, cuando retomamos el compromiso hecho con anterioridad, de ejercer ética y profesionalmente nuestra labor como Especialistas en Valuación. Como la mayoría de ustedes saben el Co-

Debido al desarrollo que se ha producido en nuestro país, con un constante crecimiento de inversiones de los sectores público, social y privado, que ha generado un incremento en todo tipo de transacciones, tanto nacionales como extranjeras, que origina una demanda de servicios de Valuación para efectos del cumplimiento de diversas obligaciones, como son las fiscales, judiciales y de tramitación de créditos, entre otras, con el natural incremento de personas que ofrecen y realizan el servicio de valuación, lo que origina que en algunos Estados de la República, se haya necesitado legislar al respecto, con Leyes de Valuación y Registros de Peritos Valuadores, que reflejan la soberanía de cada Estado, que promueven el bienestar y protección de los derechos de sus gobernados, fue por lo que no puedo pasar desapercibida la necesidad de que nuestro Colegio de Valuadores impulsara una Ley de Valuación para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

Una ley que permite promover y regular todos los cambios y avances, que en el caso de la valuación requiere de una normatividad que valide su importancia y que promueva la protección del público y demás usuarios de los servicios de la valuación, así como la regulación de la tarea del valuador profesional, ya que es una actividad de interés público, que tiende a satisfacer las necesidades de la amplia gama de sectores en la que se desarrolla esta actividad.

La función de los valuadores profesionales, ha adquirido una gran importancia en el desarrollo económico y social de la entidad, en la que asuntos de carácter comercial, tributario y judicial, no podrían resolverse sin su aportación, por lo que resulta indispensable que este servicio se desarrolle conforme a una regulación legal y dentro de la más alta ética profesional y que por ser de interés colectivo, beneficia a la comunidad.

Corresponde al Estado regular a través de su legislación esta actividad que corresponde a diferentes especialidades, que además del título y la cédula profesional, requiere de conocimientos y experiencia de los factores tanto físicos, como políticos, económicos y sociales, creadores del valor, y que una vez procesados como información, permiten la habilidad de identificación debidamente sustentada, de los valores de los bienes.

Sin embargo, en el desarrollo de la valuación, es frecuente encontrarse estudios “valuatorios” que no cumplen con los requisitos mínimos aceptables en la técnica valuatoria, con lo que se desvirtúa la realidad con la consecuente repercusión del objeto o destino del avalúo. Esta situación, enfrenta la necesidad de la constante observancia de la ley, que regula la práctica profesional del avalúo, tanto de inmuebles, como de muebles, maquinaria y equipo, o de avalúos especializados, con metodologías actuales, para una correcta y justa valuación, para que se evite en lo posible, la falta de profesionalismo, ética y calidad que sustenten los valores de los respectivos avalúos solicitados, al ejercerse un control sobre este sector, a través de una normatividad y su registro de valuadores profesionales, como instrumento de orden público e interés general en nuestra entidad.

Por lo anterior los Peritos Valuadores del Estado de Quintana Roo, deben de:

- Dar la legalidad y seguridad de esta actividad en nuestro Estado.
- Utilizar criterios y metodologías reconocidas en la valuación por las instancias valuatorias actuales, como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Sociedad Hipotecaria Federal y otras, bajo las cuales se deben realizar los avalúos, confiables y justos, en beneficio de la valuación y de la sociedad Quintanarroense que demanda este servicio.
- La gran responsabilidad social que tenemos los valuadores, no sólo ante quien demanda el servicio, sino frente a las personas e instituciones que utilizarán el resultado de nuestro trabajo, como base para la toma de decisiones.

La integración del registro de valuadores profesionales, es por lo tanto, para el establecimiento de criterios de valuación homogéneos, claros, transparentes, para obtener el valor justo de mercado de los bienes, siendo la valuación una especialidad altamente demandada y que reúne tanto conocimientos como experiencia y dada la gran responsabilidad social que genera esta actividad, ligada íntimamente al desarrollo de la Economía de nuestro Estado

Es importante por lo tanto que la Comisión de peritos Valuadores del Estado de Quintana Roo, vigile correctamente el ingreso de los nuevos valuadores, para que cumplan cabalmente con estas disposiciones.

Por lo cuál el Colegio de Valuadores de Quintana Roo, A.C., actualmente trabaja en las modificaciones a la Ley de Valuación del Estado de Quintana Roo, que en los tiempos actuales ya requiere de una actualización.

La sociedad se merece un servicio de calidad, transparencia y honestidad, la valuación es una actividad delicada, que muchas veces pone en riesgo el patrimonio de las familias, por ello los valuadores del estado, estamos en continua capacitación para poder responder con un servicio de calidad confiable y justo.



RECORDANDO A LOS EXPRESIDENTES DE LA FEDERACIÓN



CUARTO EXPRESIDENTE PERÍODO 1976-1980.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE NUEVO LEÓN



**ESP. EN VAL. ING. REYNALDO JAVIER
FARIAS MONTEMAYOR.**
**MIEMBRO DEL COLEGIO MEXICANO DE
VALUACIÓN DE NUEVO LEÓN, A.C.**

“Currículum Vitae”

Nombre:

Reynaldo Javier Farías Montemayor.

Lugar y Fecha de Nacimiento:

Monterrey, Nuevo León, 6 de Enero de 1939

Nacionalidad: Mexicana

Estado Civil: Casado

Fecha de matrimonio: 11 de Octubre de 1963

Nombre de la esposa: Dra. Morena de la Garza González

Nombre de los hijos: Ing. Reynaldo Javier, Lic. Claudia Morena,
Lic. Gabriela Eugenia y Lic. Luis Arturo Farías de la Garza.

ESCOLARIDAD

Profesión: Ingeniero Civil, titulado de la Universidad Autónoma de Nuevo León el 28 de Febrero de 1963.

Cédula Profesional: No. 102076

Registro de la Comisión Nacional

Bancaria y de Seguros (C.N.B.S.): Nos.250 con la especialidad de Avalúos de Inmuebles y Maquinaria y Equipo.

Especialidad en Valuación de Inmuebles: Titulado en la Universidad Autónoma de Zacatecas “Francisco García Salinas” el 12 de Junio del año 2003.

Cédula de Especialidad: No. 4010068 de 2 de Diciembre del año 2003
REGISTRO ANTE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERACIONAL 040 22 63

EXPERIENCIA PROFESIONAL

44 años dedicados a la Actividad Valuatoria. Director de “FARIAS MONTEMAYOR Y ASOCIADOS S.C.”, que presta sus servicios de Valuación en las áreas de Inmuebles e Industriales, de 1981 a la fecha.

Representante del Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León ante la delegación Nor-Este de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, hoy INDAABIN de 1980 a 1990.

Valuador de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales desde 1990.

INSTITUCIONES A LAS QUE PRESTA SUS SERVICIOS PROFESIONALES

Banco Mercantil del Norte, S.A. desde 1969

Bancomer desde 1995

Banamex desde 1998

Banobras desde 1999

Banca Afirme

Hipotecaria Nacional

Hipotecaria Nacional América

Patrimonio

OTRAS INSTITUCIONES A LAS QUE PRESTÓ ANTERIORMENTE SERVICIOS PROFESIONALES

Banca Serfin

Comermex

Nafinsa

Banpais S.A.

Banco de Oriente S.A.

Banco Nacional de Comercio Interior

Banco de Crédito y Servicio

Banco Nacional de Comercio

Exterior Banca Quadrum

ORGANIZACIONES PROFESIONALES A LAS QUE PERTENECE

Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., hoy Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León A.C.

Miembro activo desde 1969.

Secretario 1969 a 1970.

Vocal de Estudios Técnicos: 1970 a 1972.

Presidente del Consejo Directivo: 1972 a 1974 y 1974 a 1976.

Asociación de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.

Miembro de la Directiva: 1972 a 1976.

Presidente: 1976 a 1978 y 1978 a 1980.
 Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, A.C.
 Tesorero: 1973 a 1976.
 Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León
 Miembro activo desde 1963.
 Presidente del Consejo Directivo: 1988 a 1990.

Actividades Valuatorias

Participó en treinta y cinco Convenciones Nacionales de Valuación en diferentes Ciudades de la República.
 Convención Nacional de Valuación realizada en la Ciudad de Monterrey. Presidente: en 1974.
 Participó en Congresos de La Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación celebrados en la ciudad de México: en 1973, actuando como coordinador de las delegaciones asistentes.
 En la ciudad de Chicago ILL. en el año: 1976.
 Tesorero en la U.P.A.V. En la ciudad Sao Pablo Brasil: en 1979, como Presidente de la Delegación Mexicana y como Vice-Presidente de Honra del Congreso. En la ciudad de San Juan Puerto Rico: en 1988.
 Asistió a diferentes cursos sobre Inmuebles, Maquinaria y Equipo, Agropecuario, en las ciudades de México, Guadalajara, Tijuana, Monterrey y en el Extranjero.
 Asistió al Primer Curso realizado de Valuación, así como al Primer Seminario Panamericano de Valuación Industrial e Inmobiliaria.

ACTIVIDADES PROFESIONALES

Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León, A.C.
 Presidente del Consejo Directivo: 1988 a 1990.
 Presidente de la Junta de Honor: 1998 a 2007.
 Coordinador del Comité de Construcción y Finanzas desde 1990
 Presidente de la Comisión de Valuación del Citado Colegio: mes de Febrero de 2005.
 Miembro del comité evaluados (DECANO) para la certificación de los Ingenieros Civiles del Estado de Nuevo León.
 Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León
 Presidente del Consejo Consultivo desde su funcionamiento: 2002
 Universidad Autónoma de Nuevo León
 Recipendiario del Reconocimiento a la Excelencia en el Desarrollo Profesional: en el año 2007.

OTRAS ACTIVIDADES PROFESIONALES

Encargado de los departamentos de Drenaje Pluvial y Promoción de Obras de la Junta de Mejoras Materiales de Monterrey, de 1963 a 1968.
 Supervisor por la Dirección de la obra del Conjunto Habitacional Condominios Constitución, de 1966 a 1967.
 Valuador y Asesor del Gobierno del Estado de Nuevo León de 1979 a 1990 y de las Presidencias Municipales de Monterrey y Garza García, N.L. de 1972 a la fecha.
 Valuador y Asesor de varias empresas descentralizadas, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Instituto Mexicano del Seguro Social y Comisión Federal de Electricidad, así como de varias empresas del sector privado.
 Participó como Valuador y Coordinador Técnico dentro del programa de Modernización Catastral de la ciudad de Monterrey y el área Metropolitana en los años 1994 y 1995, como valuador único y asesor de la Dirección de Catastro del Estado. Así también fue coordinador y revisor general de la Valuación de los inmuebles propiedad de Banpais, a nivel nacional, cuando la Institución fue adquirida por Banorte.

ACTIVIDADES PARTIDISTAS

Coordinador en Garza García de la campaña para Diputado Federal del Lic. Ricardo Cavazos Galván y Representante Personal en sus tres años de gestión en el mismo municipio.
 Participó en el tiempo que fue Presidente Estatal de nuestro partido el C. Humberto Cervantes Vega en diferentes comisiones. Así mismo cuando el Lic. Cipriano Villanueva Zolezzi fue Presidente de nuestro Partido en Garza García.
 Presidente del Comité Municipal del PRI en San Pedro Garza García, N.L. del mes de Octubre de 1995 hasta Marzo de 1997.

ACTIVIDADES SOCIALES

Socio del Club Campestre de Monterrey, A.C. desde 1983.
 Socio del Club Valle Alto, A.C. desde 1969, (Ex – Directivo).
 Socio del Casino Monterrey, A.C. desde 1984.
 Club Privado La Cartuja, (Presidente Fundador).
 Club Rotario Monterrey Obispaño, (Presidente 1999-2000), miembro de las Directivas desde el año 2000 a la fecha.
 Club Privado El Confesionario.
 Presidente del Comité de Desarrollo de la zona del Diente en Monterrey, N.L., desde al año de 1984.
 Vocal del patronato de la fundación de la Escuela Padre Severiano Martínez
 Vocal del Consejo Consultivo de la Secretaria de Obras Publicas del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. desde al año 2000
 Presidente del Patronato de la Comunidad Terapéutica "COMUNATIS" A.C., desde el año 2010.



CÓMO OBTENER EL VALOR COMERCIAL DE UN TERRENO CUANDO NO EXISTEN COMPARABLES Y SÓLO CONOCEMOS LA RENTA DEL INMUEBLE (CASAS-TERRENOS)

Mtro. en Val. Arq. Alejandro Pohls Hernández.
Miembro del Colegio de Maestros en Valuación de León A.C.



La fórmula proviene de la siguiente ecuación:

$$\begin{aligned} Rna &= \text{renta de terreno} + \text{renta de la construcción} \\ Rna &= T \times \text{la tasa del terreno} + C \times \text{tasa del terreno} + C \times a \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Rna &= \text{Renta Neta Anual} \\ T &= \text{Valor del terreno} \\ T &= \text{Tasa del terreno o tasa mínima inmobiliaria } 6\% \text{ a } 9\% \\ C &= \text{VNR de la Construcción} \\ a &= \text{tasa de amortización de la construcción} = 1/n \\ n &= \text{Vida útil Remanente} \end{aligned}$$

Si despejamos T:

$$T = \frac{Rna - C(tt-a)}{tt}$$

Ejemplo:

Valor de Construcciones \$1,500,000.00

Renta Neta Anual \$1,500,000.00

$$\begin{aligned} n &= 30.00 \text{ años} \\ a &= 0.03 \text{ '1/30} \\ tt &= 9\% \\ T &= \frac{Rna - (C(tt-a))}{tt} \\ T &= \frac{\$1,500,000.00 - 1,500,000.00 \times 5.7\%}{9\%} \\ T &= \frac{\$1415,000.00}{9\%} = \$15,722,222.22 \end{aligned}$$

SUPERFICIE DE TERRENO 600.00 M2.

VALOR POR M2. \$26,203.70



Mtro. en Val. Ing. José de Jesús Orenday Carrillo.
Miembro del Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes, A.C.



LA VALUACIÓN EN MATERIA JUDICIAL, UN CAMPO DE APLICACIÓN DE LOS VALUADORES

I.- INTRODUCCIÓN:

Frecuentemente, en los trámites judiciales que involucran inmuebles, el Juez requiere de contar con la opinión de expertos en la materia que proporcionen información técnica de esos bienes, sobre valuación, construcción, topografía, rentabilidad, entre otros. Estas opiniones técnicas, denominadas dictámenes periciales, están perfectamente establecidas dentro de los procedimientos judiciales de los juicios civiles, mercantiles, penales, etc., a través de los ordenamientos legales como son los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados, El Código de Comercio a nivel Federal, etc.

Los dictámenes técnicos que emiten los expertos tienen que ser sustentados y justificados por trabajos que deben ser llevados a cabo de forma correcta, apoyándose las mas de las veces en documentos tales como escrituras, títulos, contratos, planos y trabajos de campo; posteriormente se lleva a cabo el análisis y procesamiento de la información, elaboración de planos, replanteo de puntos en campo y por supuesto la rendición de un dictamen pericial.

Es el caso que muchas veces los ingenieros y arquitectos no están enterados que pueden participar en estos asuntos, no conocen lo suficiente sobre cómo involucrarse en ellos, ni mucho menos como se realiza un dictamen pericial para asuntos judiciales. Debido a lo anterior, el suscrito consideró importante participar con este artículo para la revista del valuator profesional de la FECOVAL, con el objeto de que sus agremiados, si así lo consideran puedan incursionar en estas actividades, ya que es un campo de actividad para ellos. Es importante comentar que el enfoque del artículo no es jurídico, ya que este campo corresponde directamente a los profesionales del derecho; el enfoque será desde el punto de vista técnico; es el producto de mi experiencia acumulada por veinticinco años de participar como perito en asuntos del fuero común y federal.

II.- DESARROLLO DEL TEMA:

1.- LA PRUEBA PERICIAL:

En los asuntos judiciales, una de las pruebas que ofrecen los abogados y que en muchos de los casos es determinante en un juicio es la “prueba pericial”; esta prueba tiene como objetivo que la parte que la ofrece pueda probar lo que a su interés convenga, acerca de situaciones específicas referentes en este caso a inmuebles, sobre valor, construcción, topografía, renta, etc.; la prueba pericial tiene relación con la persona que la realiza, o sea el perito, que es el profesionista que aplica la “pericia”, para establecer situaciones referentes a un bien específico.



El perito, es una persona especializada en alguna ciencia, arte u oficio, que con sus conocimientos y experiencia, puede emitir su opinión técnica ante quien lo solicite; como en este caso nos estamos refiriendo específicamente a inmuebles (terrenos urbanos, rústicos y construcciones de todo tipo), normalmente los peritos que participan en estas pruebas son Ingenieros Civiles, Arquitectos, Ingenieros Topógrafos, Ingenieros Geólogos, Ingenieros Municipales, etc.

REQUISITOS PARA DESEMPEÑARSE COMO PERITO.

Cada legislación estatal o federal, según a donde corresponda el juicio, establece con claridad estos requisitos, sin embargo como mínimo se requiere ser mayor de edad, gozar de buena reputación, conocer la ciencia, arte u oficio de que se trate el peritaje y acreditar sus conocimientos y experiencia con título y cédula profesional en el campo en que vaya a participar.

2.- DIFERENTES TIPOS DE PRUEBAS PERICIALES:

Algunas de las áreas donde se puede actuar como perito son:

2.1 Prueba pericial en Valuación.- Esta prueba se aplica para diversos tipos de juicios, como pueden ser civiles, mercantiles, penales, etc., y el propósito fundamental es que el perito lleve a cabo la valuación de terrenos urbanos y rústicos; casas habitación; construcciones comerciales, industriales y recreativas; edificios, etc. Los avalúos en la actualidad son dictámenes técnicos bien fundamentados y justificados que involucran un conjunto amplio de factores físicos y económicos, aplicando una adecuada metodología, recomendada en los tratados de valuación.



2.2 Prueba pericial en topografía.- Esta prueba es muy importante cuando el bien de que se trata es un terreno, urbano ó rústico; normalmente para desarrollar esta prueba se recurre a los documentos que amparan la propiedad ó tienen relación con ella, como escrituras, títulos de propiedad, contratos, autorizaciones de fusiones ó subdivisiones, planos topográficos, etc.

Algunos casos frecuentes donde se aplica esta prueba son: Reivindicación de propiedades, Afectaciones parciales o totales de predios por vecinos colindantes, Subdivisiones mal ejecutadas, Solicitudes para trámites de servidumbres de paso, etc.

2.3 Prueba pericial en Construcción.- Esta prueba es importante cuando el motivo del juicio son construcciones realizadas, ya sea que recientemente se hayan realizado por una de las partes del juicio o bien ya edificadas con anterioridad; tiene como propósito dictaminar por ejemplo sobre el proceso constructivo llevado a cabo, calidad de los materiales empleados por el constructor, construcción según el proyecto propuesto, daños, etc.

III.- TRIBUNALES ESTATALES Y FEDERALES EN LOS CUALES SE PUEDE ACTUAR COMO PERITO.

Algunos de los ámbitos judiciales en los que se puede actuar como perito, son los siguientes:

3.1 Supremos Tribunales de Justicia de los Estados.- Principalmente en los Juzgados Civiles, Penales y Familiares; en los juicios civiles una de las pruebas más importantes es la “prueba pericial”, para lo cual las partes pueden proponerla, teniendo el derecho de nombrar perito a su vez.

3.2 Juzgados de Distrito.- Son juzgados del fuero federal donde también se puede incursionar como perito sobre inmuebles. Las reglas son parecidas a las que se llevan a cabo en los juzgados del fuero común.

Una vez que los peritos nombrados por las partes han emitido su dictamen pericial, si existiera discrepancia entre ellos, el juez tendrá la facultad de nombrar un perito tercero en discordia que será una opinión más que tomará en cuenta, para dictar su sentencia.

IV.- TIPOS DE NOMBRAMIENTO PARA ACTUAR COMO PERITO EN MATERIA JUDICIAL.

Se puede actuar como perito de dos formas:

- 1.- Perito nombrado por las partes.- Las partes tienen el derecho de proponer la prueba pericial durante el juicio y nombrar un perito que dé respuesta a cuestiones técnicas referentes al bien inmueble.
- 2.- Perito nombrado por el Juzgado como tercero en discordia.- Estos nombramientos los emite el Juez si de la actuación de los peritos de las partes, existiera discrepancia en sus opiniones. Los honorarios de estos peritos serán pagados por las partes que intervienen en el juicio.

Para participar como perito tercero en discordia, se necesita acudir a los Tribunales de Justicia para ser incluidos en las listas de peritos.

Es importante comentar que sea cual fuere el nombramiento de perito, es necesario que el perito, presente como prueba de su capacidad técnica copia certificada ante notario público de su cédula profesional.

V.- EL DICTAMEN PERICIAL.

El dictamen pericial es una opinión que emite el perito nombrado sobre determinado asunto. Particularmente en asuntos de Valuación, Topografía y Construcción es bastante amplia la gama de trabajos que se realizan durante un proceso judicial, sobre todo en los Juzgados Civiles.

Refiriéndome concretamente a las cuestiones de Valor, que es el enfoque de este artículo, por mi experiencia profesional de más de veinticinco años dedicado a estos trabajos en materia judicial, muy frecuentemente se requiere establecer el valor de los bienes que han sido embargados a personas físicas o morales por adeudos económicos; dentro de los bienes que a un servidor le ha tocado valuar son: casas habitación, terrenos rústicos de diferentes calidades, terrenos sub-urbanos, maquinaria pesada, vehículos, bienes muebles y equipos de oficina, etc.

Es importante comentar que hay juicios en los que es suficiente establecer el valor de dichos bienes, mediante el avalúo que ya todos los valuadores conocemos; sin embargo, hay otros juicios donde además de establecer el valor de los bienes se responde un instrumento que se llama “cuestionario pericial”; en estos cuestionarios periciales se establecen normalmente las justificaciones, valores referidos al pasado, y otros aspectos relacionados con el valor físico, valor comercial o la rentabilidad de los inmuebles, a los cuáles el perito debe responder y finalmente se de rendir un dictamen pericial dirigido al Juez, con las respuestas a las preguntas planteadas incluyendo como anexo el avalúo del bien de que se trate.

VI.- CONCLUSIONES.-

Existe un campo de acción importante dentro de los procesos judiciales en los cuáles el arquitecto ó Ingeniero pueden incursionar como peritos, proporcionando los elementos técnicos que el Juzgador necesita para emitir su resolución; es importante comentar que los peritos deberán conducirse con honestidad para la realización de su dictamen, ya que el no hacerlo estarán expuestos a ser interrogados y en caso extremo hasta procesados por el daño que puedan causar a alguna de las partes, por su falta de ética profesional.

VII.- BIBLIOGRAFÍA

- Apuntes de la materia “Trámites Judiciales”.- Maestría en Valuación, primera generación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.
- Apuntes del curso “Avalúos periciales para Juzgados”.- Universidad Autónoma de Aguascalientes, México, 2001.
- Código de Comercio.- Anaya y Editores S. A. 1996.
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes.- Editorial Sista, 2010.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-

SEGUNDA PARTE

CONOCIENDO A LA DIRECTIVA



**ESP. EN VAL. ING. ARMANDO HERACLIO
ESCALANTE CHAVIRA
COMISARIO DE LA FECOVAL**

Originario de Hermosillo, Sonora, nacido el 27 de Marzo de 1960.
Ing. Civil egresado de la Universidad de Sonora.
Maestría en Administración por la Universidad de Sonora.
Especialista en Valuación de Inmuebles y en Maquinaria y Equipo por la Universidad Autónoma de Zacatecas.
Ingeniero Civil Certificado (2008), Valuador Profesional Certificado (2008).
Presidente del consejo de administración de las empresas Inmue-

bles y Construcción del Noroeste S.A. de C.V., E.C. Hermanos S.A. de C.V. y socio de Luz Art S.A. de C.V.
Socio del Colegio de Ingenieros Civiles de Sonora A. C., Asociación Mexicana de Directores Responsables de Obra A. C., Colegio de Valuadores profesionales del Estado de Sonora A. C.
Miembro del Comité de Arquitectura y Construcción del Campo de Golf Los lagos.
Ha sido Coordinador del Grupo de DRO delegación Sonora, tesorero y Presidente del Colegio de valuadores profesionales del estado de Sonora, Comisionado del CICS ante distintas instancias municipales y estatales.
Actualmente Comisario de FECOVAL periodo 2010- 2011 y Presidente de la Comisión de Honor y Justicia de Covaproes.



**ING. ESP. EN VAL. CARLOS TOLEDO COVARRUBIAS
SECRETARIO DE ACCIÓN GREMIAL DE LA FECOVAL**

Originario de Mexicali, B. C., nacido el 6 de diciembre de 1958, Ingeniero Civil egresado del Instituto Tecnológico de Tijuana, B. C., especialista en valuación por la Universidad Autónoma de B. C.
Miembro activo del Colegio de Ingenieros Civiles de Tijuana, A. C., Director General de la empresa Baja Construcciones, valuador independiente desde el 2000.
Socio del Colegio de Valuadores Estado de B. C., A. C., desempeñando los cargos de Vocal de Asuntos Técnicos, Presidente del CVEBC, A. C., durante el período 2007-2008, actualmente Secretario de Acción Gremial de la FECOVAL.



**ESP. EN VAL. ARQ. PATRICIA GONZALEZ REYNA
TESORERA DE LA FECOVAL.**

Originaria de Acapulco Guerrero, nacida el 3 de Noviembre de 1962. Ingeniero Arquitecto en Asentamiento Humanos egresada del Instituto Tecnológico de Acapulco, A.C.
Especialista en Valuación de Inmuebles, Valuación en Orientación en Maquinaria y Equipo; y Valuación Agropecuaria, por la Universidad Autónoma de Zacatecas.
Dedicada a la valuación de bienes inmuebles y muebles, de 1990 a la fecha como valuador independiente.
Socia fundadora desde 1990 del Colegio e Instituto de Valuación de Guerrero, A.C., habiendo desempeñado los cargos de secretaria, tesorera, y presidenta, este último durante dos períodos.
Actualmente tesorera en la Federación de Colegios de Valuadores A.C. en el período 2010-2011.



**LIC. MARLENY PAOLA TRUJANO GARCÍA
GERENTE DE LA FECOVAL.**

Originaria de México, Distrito Federal, nacida el 04 de abril de 1985.
Licenciada en Derecho egresada de la Universidad del Valle de México, Campus San Rafael, México, Distrito Federal (2008).
Actualmente desempeña el cargo de Gerente de la Federación de Colegios de Valuadores A.C. en el período 2010-2011.

TOMA DE PROTESTA DEL NUEVO CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, A.C.



La toma de protesta se llevó a cabo el día 4 de Marzo del 2011, en el hotel Marriot y acudieron además el expresidente del organismo Arq. Armando Carrasco, el Diputado Marco Antonio Vizcarra y el Secretario de Desarrollo Urbano, David Navarro.

Este último destacó el trabajo que ha tenido el Colegio desde su fundación, siempre llevando a cabo sus proyectos con una estrecha preocupación por el bienestar social, mencionó también que es compromiso del Presidente Municipal Carlos Bustamante Anchondo, mantener las puertas abiertas y tener una Buena comunicación con el Colegio de Valuadores de Baja California, para trabajar coordinadamente y sacar adelante las necesidades que la ciudad presenta.

Navarro Herrera, en representación del primer edil, reconoce la gran importancia del Colegio como uno de los más veraces de la ciudad. "Tijuana es una metrópolis binacional que desafortunadamente crece dentro de un desorden urbano, que por ningún motivo se nos debe salir de las manos," señaló.

El Secretario de Desarrollo Urbano agregó que "a nombre del Presidente Municipal, queremos hacer un reconocimiento por la amplia trayectoria y el prestigio del Colegio de Valuadores, que pesa desde hace muchos años; ya que ha mantenido un liderazgo, posicionamiento y compromiso con la ciudad, y al que le reitero el interés de trabajar en conjunto" dijo.

Por su parte el Presidente del Colegio, Ing. Julio Torres Coto Ruiz al tomar protesta para el periodo 2011-2012 mencionó que el trabajo a realizar al frente de la Institución es una tarea grata, "los retos no son simples, la profesión de los valuadores está en crisis y se deben aprovechar las oportunidades para servir a la sociedad. Por lo que nos complace la labor de los diputados locales en presentar el proyecto de Ley de Valuación, que contribuirá a dar certeza al servicio que prestamos" afirmó.

Sera a través de programas de actualización coordinados con la Universidad Autónoma de Baja California (UABC) que el Colegio de Valuadores del Estado, seguirá especializándose y preparando nuevas generaciones, afirmó Ing. Julio Torres Coto.

Dijo también que entre los planes de trabajo que llevará a cabo para los próximos dos años, se encuentra la actualización y el desarrollo profesional de los valuadores agremiados y los estudiantes universitarios.

Para esta labor, seguirán trabajando muy estrechamente con la UABC, con quienes tienen una serie de programas y talleres que se imparten a los estudiantes de carreras como Arquitectura e Ingeniería.

Es importante mencionar la colaboración del Colegio con los tres órganos de Gobierno, para que nuestra labor al emitir los dictámenes de valuación, sea más confiable, agregó Torres Coto.

El Colegio de Valuadores de Baja California es un organismo profesional integrado por 50 miembros especialistas en Valuación con posgrado, afiliados a la Federación de Colegios Valuadores de la República Mexicana (FECOVAL), que congrega a más de mil 500 socios.

Se especializa en las ramas de valuación de bienes inmuebles, de muebles, de bienes agropecuarios, de maquinaria y equipo, de empresas, de obras de arte, joyería y otras.

El organismo nació en el 2005 de la fusión del Instituto Mexicano de Valuación, fundado el 5 de Noviembre de 1975 y el Colegio de Valuadores Estado de Baja California, fundado el 19 de julio de 1996, con la primera generación de Especialistas en Valuación egresados de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Baja California, Campus Tijuana.

El Consejo Directivo quedó conformada por:

Ing. Julio Ernesto Torres Coto Ruiz. Presidente
Arq. Celia Patricia Morales Robles. Primer Secretario
Ing. Georgina Collins Solis. Segundo Secretario
Ing. Ma. Elena Martinez Marquez. Tesorero
Ing. Oscar Alberto Lepe Peralta. Vocal de Administración
Ing. Victor Javier Aguero Solis. Vocal de Asuntos Tecnicos
Arq. Ana Dilia Padilla Ruiz .Vocal de Enseñanza y Difusión



Morelia, Michoacán.
Noviembre 2011

XLVII CONVENCION NACIONAL DE VALUACION



Colegio e Instituto Mexicano de
Valuación de Michoacán A.C.



FIESTA INN®
MORELIA

Sustentabilidad ambiental del territorio y su influencia sobre el valor
La valuación hacia una visión ecosistémica

CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES

DEL 2 AL 5 DE NOVIEMBRE DE 2011 EN MORELIA, MICHOACÁN.
PROGRAMA

MIÉRCOLES 2 DE NOVIEMBRE

8:30 A 9:00 REGISTRO CENTRO DE CONVENCIONES
9:00 A 11:30 ASAMBLEA CONSEJO DE LA FECOVAL
11:30 A 18:00 ASAMBLEA DE PRESIDENTES

JUEVES 3 DE NOVIEMBRE

8:00 A 19:00 REGISTRO CENTRO DE CONVENCIONES
9:00 A 14:00 TALLERES SIMULTÁNEOS
TALLER 1
TALLER 2
TALLER 3
TALLER 4
14:00 A 16:00 COMIDA
16:00 A 19:00 CONTINUACIÓN DE LOS TALLERES
19:00 A 20:00 COCTEL DE BIENVENIDA

VIERNES 4 DE NOVIEMBRE

8:00 A 9:00 REGISTRO
9:00 A 9:30 INAUGURACIÓN
9:30 A 10:25 CONFERENCIA
10:30 A 11:25 CONFERENCIA
11:30 A 11:45 RECESO
11:45 A 12:40 CONFERENCIA
12:40 A 13:35 CONFERENCIA
13:45 A 14:15 FOTOGRAFÍA CONVENCIONISTAS
14:15 A 16:00 COMIDA

VIERNES 4 DE NOVIEMBRE

PANEL DE DISCUSIÓN DE EXPERTOS
"RENTABILIDAD VS SUSTENTABILIDAD"

16:00 A 16:15 PRESENTACIÓN DEL PANEL DE EXPERTOS
16:15 A 16:45 PRIMERA INTERVENCIÓN PANELISTAS
16:45 A 17:05 SESIÓN DE PREGUNTAS ABIERTAS AL PÚBLICO
17:05 A 17:35 SEGUNDA INTERVENCIÓN PANELISTAS
17:35 A 17:55 SESIÓN DE PREGUNTAS ABIERTAS AL PÚBLICO
17:55 A 18:15 RECESO
18:15 A 18:45 PRESENTACIÓN DE CONCLUSIONES
18:45 A 19:00 COMENTARIOS FINALES
19:00 A 20:00 DANZAS FOLKLORICAS DE MICHOACÁN

SÁBADO 5 DE NOVIEMBRE

8:00 A 9:00 REGISTRO
9:00 A 9:55 4 PONENCIAS SIMULTÁNEAS
10:00 A 10:55 4 PONENCIAS SIMULTÁNEAS
11:00 A 11:55 4 PONENCIAS SIMULTÁNEAS
11:55 A 12:10 RECESO
12:10 A 13:00 4 PONENCIAS SIMULTÁNEAS
13:05 A 14:00 4 PONENCIAS SIMULTÁNEAS
14:00 A 16:00 COMIDA
16:00 A 16:55 CONFERENCIA
17:00 A 17:30 PREMIACIÓN Y CLAUSURA
21:00 CENA BAILE

HABITACIÓN

01 AL 05 DE NOVIEMBRE DE 2011				
INGREDIENTES	TARIFA SIN ALIMENTOS		TARIFA CON DESAYUNO BUFFET	
	Sencilla	Doble	Sencilla	Doble
	\$1,220.00	\$1,220.00	\$1,399.47	\$1,579.00
Desayuno			•	•
Estacionamiento	•	•	•	•
Propinas a camaristas	•	•	•	•
Propinas a bellboys	•	•	•	•

ING. NETZAHUALCOYOTL FLORES LAZARO
TEL: (443) 314 92 39
CEL: 045 351 513 03 72
E-MAIL: netzahf@prodigy.net.mx
Ref. HABITACIONES
01 AL 05 DE NOVIEMBRE DE 2011

Precio por habitación por noche.
Incluye IVA y servicio.

La tarifa anteriormente indicada es por habitación, por noche con impuestos incluidos. Ésta tarifa únicamente aplica para un mínimo de 10 habitaciones por cada bloqueo y en las fechas anteriormente señaladas. Cualquier incremento o cambio de fechas o habitaciones está sujeto a disponibilidad.

El horario de salida del hotel es a las 13:00 hrs. Por lo que la asignación de habitaciones es a partir de las 15:00 hrs. La tarifa Pública: \$2,105 incluye impuestos en plan europeo.

Reservaciones

Todos los participantes al evento podrán realizar su reservación directamente en nuestra Central de Reservaciones Fiesta solicitando la tarifa de "XLVII CONVENCION NACIONAL DE VALUACION" Estas habitaciones quedaran sujetas a disponibilidad de espacio y cada participante deberá garantizar su reservación, con tarjeta de crédito o deposito bancario.

Podrán realizar sus reservaciones a los siguientes teléfonos:

TEL. 01 800 504 5000 o 01 800 504 8850
MÉXICO 5326.6900 <http://www.fiestainn.com>

TOMA DE PROTESTA DEL CONSEJO DIRECTIVO 2011-2012

Colegio de Maestros en
Valuación de León, A.C
25 de Febrero del 2011



1.-Palabras del Presidente saliente Esp. en Val. Arq. Raúl Martínez Ramírez.

2.-Palabras del Presidente entrante Esp. en Val. Arq. Magali Aguado González.

3.- Testigo de Honor el Alcalde de León C. Ricardo Shiffeld Padilla.

El Nuevo Consejo Directivo está conformado por:

Arq. Magali Aguado González. Presidenta.
Ing. Gumersindo Hernández Saldaña. Vicepresidente.
Ing. Cuauhtémoc C. Equihua Enríquez. Secretario.
Arq. Claudia Ivonne Hibert Sánchez. Tesorera.
Ing. Jorge Gorozpe Falco. Vocal de Admisión.
Arq. Isidro Ariza Medina. Comisario.



TOMA DE PROTESTA DEL COLEGIO E INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN DE MICHOACÁN, A.C.



El Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Michoacán, A.C. como anfitrión para la próxima XLVII Convención Nacional de Valuación a realizarse del 2 al 5 de Noviembre del 2011 en la ciudad de Morelia, Michoacán, presentó al Nuevo Consejo Directivo 2011-2013.

Dentro del marco de los preparativos para dicha Convención, nuestro Nuevo Consejo Directivo en conjunto con la Federación de Colegios de Valuadores, A.C. (FECOVAL) tendrán a su cargo la coordinación, planeación y organización de las diferentes actividades que se realizarán en Morelia y sus alrededores; con la implementación de Comités comprometidos a colaborar con los participantes en la próxima Convención Nacional.

Siguiendo los lineamientos que establecen los Estatutos y Reglamento de este Colegio e Instituto, el pasado 2 Febrero del año en curso a las 16:00 hrs. se CONVOCÓ a los socios de este Instituto, a la celebración de su Asamblea General Ordinaria, para cambio de Consejo Directivo y Comisión de Honor para el periodo 2011-2013; dicha Asamblea se llevó a cabo en las instalaciones del CIMVMAC.

Después de entonar el Himno Nacional Mexicano se instaló la Asamblea con el quórum legal y la Comisión de Honor, presentó la planilla a contender para esta ocasión conformada con los siguientes socios:

Ing. Netzahualcóyotl Flores Lázaro (Presidente)
Ing. Raymundo García Corrales (Secretario)
Ing. Yolanda Chávez García (Tesorera)
Ing. Felipe de Jesús Sánchez Sánchez (Vocal)
Arq. Gustavo Sánchez Villa (Vocal)
Arq. Ricardo Hernández Guzmán (Vocal)

Cabe mencionar que fue una planilla de consenso, por parte de la Asamblea presente y el Ing. Netzahualcóyotl Flores Lázaro manifiesta su agradecimiento a los presentes por haberlo favorecido con su voto de confianza y solicita el apoyo reiterando la invitación a realizar trabajo en equipo para el logro de los objetivos trazados.

Por lo anterior y de acuerdo a Estatutos de nuestro Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Michoacán, A.C. El pasado Miércoles 2 de Marzo en el "Salón Quinques" ubicado en el Hotel Fiesta Inn, en la ciudad de Morelia, Mich. Se llevó a cabo, después de un Desayuno la Toma de Protesta del Nuevo Consejo Directivo.

Alrededor de las 9 a.m. se dieron cita para tal evento, personalidades del gremio de la Valuación, además de socios del Colegio convocados para la ocasión.



Después de un breve informe por parte del Ing. Víctor Zetina Meza (expresidente del CIMVMAC) y en medio de una calurosa recepción Tomó protesta al Nuevo Consejo Directivo el C.P. Carlos Río Valencia; Tesorero Municipal, comprometiéndose cada uno de ellos a trabajar arduamente en beneficio del Colegio e Instituto.

Asistieron también además del C.P. Carlos Río Valencia, el Lic. José Edilberto López Guizar; Director de Catastro Municipal, el Lic. Alejandro Contreras; Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; el Arq. Julio García Torres, (Catastro) el Ing. Raúl Bracamontes Zenizo; Presidente de la FECOVAL, entre otras personalidades.



Ing. Víctor Zetina Meza (Presidente saliente del CIMVMAC) dando su informe.



Ing. Netzahualcóyotl Flores Lázaro Presidente entrante del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Michoacán, A.C.

EL TRINOMIO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO OFICIAL PERITO VALUADOR, AGENTE INMOBILIARIO Y SHF

Colaboración: Mtro. en Val.
Ing. Jose I. Reynoso Salazar
Miembro del Colegio e
Instituto de Valuadores del
Estado de Veracruz, A.C.



VENDIDO

En México, tres son los elementos indispensables de esta ecuación que intervienen para que una operación de adquisición de vivienda a través de un crédito hipotecario oficial pueda alcanzar el éxito. En el proceso económico actual de nuestro país, resalta la actividad del valuador como un apoyo técnico recomendable y necesario, tanto para agentes inmobiliarios como para compradores y vendedores. El Perito Valuador es un profesional especializado mediante estudios universitarios de postgrado, con los conocimientos adecuados para su labor refrendados por la experiencia.

Las asociaciones profesionales que agrupan a los valuadores garantizan su nivel de competencia. En nuestro medio, la Federación de Colegios de Valuadores (FECOVAL) y la Asociación Mexicana de Peritos Valuadores (AMDEPV) entre otras son instituciones gremiales que tienen la misión de velar por el correcto ejercicio de las actividades de sus

asociados desde el punto de vista profesional y ético.

Por el lado de los vendedores tenemos como a su máximo representante a la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), la cual es un organismo no gubernamental, rector de la actividad inmobiliaria en el país, que se ha construido con la visión de todos los asociados, consejeros y presidentes seccionales, consejeros y presidentes nacionales a través de su historia.

Desde su fundación el 14 de noviembre de 1956 cuando un grupo de personas visualizaron la necesidad de asociarse con el fin de levantar el nivel técnico – profesional, establecer Códigos de ética de la actividad dentro de un marco de “organización” formando la “Unión Mexicana de Corredores y Administradores de Inmuebles A.C.” y a lo largo de su existencia ha tenido un proceso de transformación y crecimiento. Asimismo, se agregan al entorno, los vendedores



inmobiliarios independientes quienes trabajan arduamente para conseguir colocar vivienda de Interés Social.

Finalmente y como elemento fundamental del trinomio, tenemos al Organismo Gubernamental denominado como Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) Institución de Banca de Desarrollo, la cual tiene la obligación de establecer, mediante reglas de carácter general, los términos y las condiciones para obtener la autorización como perito valuador, así como las obligaciones y prohibiciones de los valuadores profesionales y las unidades de valuación, respecto de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. Asimismo, puede establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles y sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas.

Y con los tres elementos del trinomio mencionado, tenemos que la valuación permite contar con un valor de referencia para una casa-habitación, calculado mediante métodos científicos y en forma imparcial. Esto es de especial ayuda en toda operación inmobiliaria, en los que abundan los casos en donde las expectativas de los propietarios impiden establecer un valor realista como base para la operación. Las expectativas de estos son humanamente naturales, aunque inconvenientes, cuando se propone una operación de compraventa.

Generalmente, los propietarios o vendedores asocian su propiedad a consideraciones de carácter subjetivo que en términos de mercado no representan un valor agregado. Tal es la situación de los propietarios de inmuebles ubicados en zonas que han experimentado un proceso de declive, y que se aferran al recuerdo del periodo de bonanza que vivieron asociando el precio a circunstancias pasadas. Asimismo, las referencias a operaciones hechas por vecinos o amigos en una coyuntura económica diferente de la actual, distorsionan las proyecciones de quienes, deseando vender sus propiedades, fijan precios elevados bastante fuera de mercado.

También son frecuentes los requerimientos de liquidez que generan una relación entre el precio de venta y las necesidades del vendedor, ajenas a las mencionadas condiciones del mercado. Lo mismo sucede por parte de los compradores, quienes con otra gama de similares expectativas también se presentan como factor de distorsión del valor comercial adecuado.

Las expectativas descritas, comprensibles en el ánimo de vendedores y compradores, exigen a los agentes inmobiliarios esfuer-

zos destinados al fracaso. Sin embargo, los costos de tal fracaso son asumidos en su mayor parte por los mismos propietarios. Cuanto mayor es la distorsión en los precios, mayor es el periodo de oferta en el mercado, mayor el desgaste del proceso y menor la factibilidad de venta. En términos económicos, esta distorsión genera importantes mermas. He aquí la importante labor de los peritos Valuadores Profesionales quienes aplicando un criterio basado en la ética y la moral concluyen sus valores dentro de un rango permisible y justo comercialmente hablando, impidiendo así la posibilidad de un fraude o quebranto financiero a las instituciones otorgantes del crédito oficial.

Con relación a las tasas de rentabilidad, cada año de retraso en una venta significa una pérdida del 6 al 10% del valor de una propiedad, y, en función de las tendencias descendentes del mercado, el mismo periodo de retraso representa un 15% adicional de depreciación. Así, queda demostrado que el retraso en una operación puede significar la pérdida del 25% del valor real de un inmueble.

Indudablemente, el costo de las expectativas injustificadas es sumamente alto, aunque la mayoría de quienes optan por vender una propiedad no son conscientes de lo que están perdiendo hasta que es muy tarde para evitarlo. La participación del Perito Valuador para definir un justo precio de referencia otorga a vendedores y compradores la seguridad de negociar sobre la base de un valor equitativo y facilita a los agentes inmobiliarios la posibilidad de desempeñar sus servicios a partir de precios fundamentados que significan mayores posibilidades de venta. Como resultado, las operaciones de compra-venta se agilizan, reduciendo el periodo de oferta y evitando la depreciación del bien inmueble.

MÁS + CONTROL Avalúos

•Nuestro sistema de avalúos ya está trabajando con los
274 campos de INFONAVIT

•Estamos trabajando con las últimas reformas de
Tesorería del DF

•Únete a las más de 35 Unidades de Valuación que
ya usan el sistema

Llame ahora y pida una prueba gratis

(55) 5560-4235
ventas@ics.com.mx

(55) 4159-3283

(55) 5363-3639
www.ics.com.mx

PRESIDENTES



COLEGIO Y/O INSTITUTO	PRESIDENTE	DIRECCIÓN	LADA/TELÉFONO	E-MAIL
FEDERACION DE COLEGIO DE VALUADORES, A.C. (FECOVAl)	ESP. EN VAL. ING. RAUL ARMANDO BRACAMONTES ZENIZO	AV. VALLARTA N° 1835-17, COLONIA LATAFAYETTE, C.P. 44140, GUADALAJARA JALISCO	33 Fax 3615-7341 3615-4631	raul_bracamontes@megared.net.mx fecoval@megared.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES DE MEXICO, A.C. (COVAMEX)	ESP. EN VAL. ING. RAUL ARMANDO BRACAMONTES ZENIZO	AV. VALLARTA N° 1835-17, COLONIA LATAFAYETTE, C.P. 44140, GUADALAJARA JALISCO	33 Fax 3615-7341 3615-4631	raul_bracamontes@megared.net.mx fecoval@megared.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, A.C.	ESP. EN VAL. ING. JULIO TORRES COTO RUIZ	CALLE SOCIOLOGOS No. 302, FRACC. OTAY UNIVERSIDAD TIJUANA BAJA CALIFORNIA	661 686-2643	presidente@covalc.org www.covalc.org avaluos2@prodigy.net.mx
COLEGIO E INSTITUTO DE VALUACION DE MEXICALI, A.C.	ESP. EN VAL. ING. EDUARDO ENRIQUEZ DE RIVERA CAMPERO	AVENIDA LERDO 1595, COLONIA NUEVA, C.P. 21100 MEXICALI, BAJA CALIFORNIA	686 552-9103	eduardo@enriquezrivera.com.mx
COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES DEL SINALOA NORTE, A.C.	ESP. EN VAL. ING. GERONIMO ARMANDO AYALA RUIZ	FRANCISCO I. MADERO N° 661-1 PONIENTE, COL. CENTRO, LOS MOCHIS, SINALOA, C.P. 81200	668 818-8298 812-0647	gaar@hotmail.com
COLEGIO DE VALUADORES DE SINALOA CENTRO, A.C.	ESP. EN VAL. ING. OSCAR ENRIQUE LOPEZ GOMEZ LLANOS	JUAN CARRASCO 160 SUR COL. CENTRO C.P. 80000 CULIACAN, SINALOA.	667 715-0669 713-7610	clopez@centraldeinformatica.com imvzonacento@hotmail.com
I.M.V. DE SONORA Y COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES DEL EDO. DE SONORA, A.C. (COVAPROES)	ESP. EN VAL. ARQ. SERGIO FRANCISCO IBARRA ALDAGO	CERRADA DE LOS TONELLES No. 37. FRACC. LA VERBENA C.P. 83288, HERMOSILLO, SONORA.	662 220-3478	sibarra64@prodigy.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES DE LA COSTA DE SONORA, A.C.	ESP. EN VAL. ING. PABLO DE GARAY Y COCA	PASEO ALVARO OBREGON 210 BIS, COLONIA MIRAMAR, C.P. 85450, GUAYMAS, SONORA	622 221-1145	pablodegaray@prodigy.net.mx
COLEGIO SONORENSE DE VALUADORES A.C.	ESP. EN VAL. ING. MANUEL DE JESUS VALDEZ HERRERA	HIDALGO N° 106 DESP. 2 PB COLONIA CENTRO C.P. 85000 SONORA	644 414-2526 179-4632	mvaldezhererra@gmail.com mvaldezhererra@hotmail.com
COLEGIO DE VALUADORES DE COAHUILA, A.C.	M.V. ING. MA. DE JESUS ALVAREZ CANTU	JOSE MARIA MORELOS 480, FRACC. RESIDENCIAL LOS PINOS, SALTILLO, COAHUILA, C.P. 25198	844 416-2780	avaluospadialva@prodigy.net.mx
COLEGIO MEXICANO DE VALUACION DE NUEVO LEON, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. JESUS ARMANDO VILLARREAL TOSTADO	RIO SERA No. 415, PTE., COLONIA DEL VALLE, C.P. 66220, CIUDAD GARZA GARCIA, NUEVO LEON	81 8333-5535	jevito@prodigy.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES DE TAMAULIPAS, A.C.	M.V. E.V.I. ARQ. BELISARIO DOMINGUEZ ROMERO	AVE. HIDALGO 5004-303, FRACC. LOMAS DEL CHAIRE, C.P. 89219, TAMPICO, TAMPS.	833 227-1383	abcarquitecto@prodigy.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES DEL NORTE DE TAMAULIPAS, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. OSCAR BUSTAMANTE ESPINOZA	CALLE 18 No.144, COL. BUENA VISTA, C.P. 87350, MATAMOROS, TAMPS.	868 817-8098	oscarbustamante@bustamantesanchez.com
COLEGIO DE VALUADORES DE DURANGO, A.C.	ESP. EN VAL. ING. LUZ MARIA NUÑEZ CARRASCO	CALLE BRUNO MARTINEZ No. 100 SUR, ZONA CENTRO, C.P. 34000, DURANGO, DGO.	618 813-3136	ingluzma@msn.com brg.durango@yahoo.com.mx
COLEGIO DE PROFESIONALES EN VALUACION DE INMUEBLES DE CIUDAD JUAREZ CHIHUAHUA, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. HILDA ROSARIO CALVO ROMAN	CALLE EMILIO ZOLA 661, FRACC. LOS NOGALES NORTE, C.P. 32350, CD. JUAREZ, CHIHUAHUA	656 613-8116	hrcv@prodigy.net.mx
COLEGIO DE ESPECIALISTAS EN VALUACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, A.C.	ARQ. RODOLFO VALENTIN RUIZ GONZALEZ	CALLE 17 # 1811, COLONIA OBRERA, C.P. 31350.	614 425-8008 425-8028	arquiz@prodigy.net.mx argroniz@gmail.com
COLEGIO DE VALUADORES DE LA LAGUNA, A.C.	ESP. EN VAL. ING. JUAN CARLOS MOTA GOMEZ	BLVD. REVOLUCION N° 189 OTE. DESP 3, TERCER PISO, COL. CENTRO, C.P. 27000, TORREON, COAHUILA	871 716-6918	jcmg62@hotmail.com
COLEGIO E INSTITUTO DE VALUADORES DE JALISCO, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. SALVADOR I. PARADA CHAVEZ	AV. JUAN PALOMAR ARIAS 84, COL. JARDINES VALLARTA, C.P. 45020, ZAPOCAN, JAL.	33 3122-3589 3629-6220	imvjac@prodigy.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE COLIMA, A.C.	M.C.ING. RAFAEL HÉCTOR RODRÍGUEZ OLIVERA	CORREGIDORA 275, LOCAL 24, PLAZA PORTALES, COL. JARDINES DE LA CORREGIDORA, CP 28030, COLIMA, COL.	312 313-36-10	rhro_col@hotmail.com covacon03@prodigy.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, A.C.	M. EN VAL. ARQ. LUIS MANUEL HERNANDEZ DE LIRA	LAS AMERICAS No. 603-1, FRACC. LA FUENTE, AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES	449 918-7364	lmhlima@yahoo.com.mx
COLEGIO DE ESPECIALISTAS EN VALUACION DE ZACATECAS, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. PABEL HORACIO JARA DE LA TORRE	PLAZA VIPS INTERIOR 13, COL. BOULEVARES, C.P. 98000, ZACATECAS, ZAC.	492 922-4830 925-1802	pabeljara@msn.com
COLEGIO E INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DE MICHOACAN, A.C.	ESP. EN VAL. ING. NEZAHUALCOYOTL FLORES LAZARO	VIRREY DE MENDOZA NUM. 23-105, FRACC. LA LUNETTA, C.P. 59680, ZAMORA, MICH.	443 314-9239 351-515 6445	netzahf@prodigy.net.mx netzahf@yahoo.com.mx
COLEGIO INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DE QUERETARO, A.C.	M.C. ING. ARTURO OROZCO TORRES	VENUSTIANO CARRANZA N°40, CENTRO HISTORICO, C.P. 76000, QUERETARO, QUERETARO	442 224-2467	orozcotorres@prodigy.net.mx imvq@prodigy.net.mx
COLEGIO DE ESPECIALISTAS EN VALUACION INMOBILIARIA DE SAN LUIS POTOSI, A.C.	ESP. EN VAL. ING. JAVIER DE LA TORRE ALVARADO	MONTES ANCONCAGUA 475-A, LOMAS 2DA SECCION, CP 78210, SAN LUIS POTOSI, S.L.P.	444 825-1974	javierdelatorrealvarado@yahoo.com.mx imvslp@prodigy.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES INMOBILIARIOS DE IRAPUATO DEL INST. MEXICANO DE VAL. DE GUANAJUATO CENTRO, A.C.	ESP. EN VAL. ING. ARQ. LUIS CHAVEZ FUENTES	ALLENDE 26-114, ZONA CENTRO, GTO.	462 626-42-30	covaligto@prodigy.net.mx
COLEGIO DE MAESTROS EN VALUACION DE LEON, A.C.	MTRA. ARQ. MAGALI AGUADO GONZALEZ	BOULEVARD CAMPESTRE 509 INT. 101, COL. JARDINES DEL MORAL, LEON, GTO.	477 717-1388	magaliaguado@hotmail.com
I.M.V. DEL SUR DE VERACRUZ	ESP. EN VAL. ING. HUGO REYNAGA REYNAGA	BRAVO 701-B, COL. CENTRO, C.P. 96400, COATZACOALCOS, VER.	921 213-1467	consultoria_sc@hotmail.com
COLEGIO E INSTITUTO DE VALUADORES DE CORDOBA Y ORIZABA, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. FERNANDO F. SERNA SOLIS	CALLE 18 NUM. 1301 P.B.1 ESO, AV. 13, COL. LOMAS, CORDOBA C.P. 94570, CORDOBA, VERACRUZ.	271 712-4405 712-1077	sigmarq@prodigy.net.mx
I.M.V. DE XALAPA	ESP. EN VAL. ARQ. ALFONSO MORALES HOYOS	PROLONGACION POPOCATEPETL NO. 10, COL. MIRADOR, C.P. 91170, XALAPA, VER.	228 814-3358	alfonsomoral50@hotmail.com
COLEGIO E INST. DE VAL. DEL ESTADO DE VERACRUZ, A.C.	MTRA. VAL. E. ING. MARIA TERESA RODRIGUEZ BUSTAMANTE	VASCO NUÑEZ DE BALBOA # 239 FRACC. REFORMA C.P. 91919 VERACRUZ, VER.	229 937-7920	roteresa@yahoo.com.mx
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE PUEBLA, A.C.	MTRO. ING. ROBERTO CHAVEZ CARRETERO	16 DE SEPTIEMBRE # 5902 COL. BUGAMBILIAS ESQUINA CON CALLE VIELETAS, C.P. 72580, PUEBLA, PUEBLA	222 245-4860	rchavez55@megared.net.mx
COLEGIO DE VALUADORES DE QUINTANA ROO, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. FRANCISCO JAVIER MIJARES ORTIZ	AV. NADER N°39, MZ-07, SM-2A, DEPTO. P.B., C.P. 77500, CANCÚN, Q. ROO.	998 8-928690	francisco mijares@hotmail.com covagoo@hotmail.com
COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES DE YUCATAN, A.C.	ING. CIVIL Y ESP. EN VAL. FREDDY ALBERTO SOLIS AMARO	CALLE 11-A No. 353 X 50 Y 52 COL. RESIDENCIAL PENSIONES C.P. 97217, MERIDA YUCATAN	999 987-2248	freddy solis amaro@cablemod.net.mx fresolam@hotmail.com
COLEGIO DE VALUADORES DE TABASCO, A.C.	ESP. EN VAL. ING. EDUARDO ASCENCIO VALENCIA	ALDAMA ESO. LERDO S/N, PLANTA ALTA, COLONIA CENTRO, VILLAHERMOSA, TABASCO, C.P. 86000	993 310-2680	eascencio@hotmail.com eascencio@yahoo.com.mx
COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE CHIAPAS, A.C.	ESP. ING. ANTONIO MARTINEZ REYES	1A NORTE PONIENTE 1208 ZONA CENTRO, CP. 29000, TUXTLA GUTIERREZ CHIAPAS	961 612-8607	antonio mreyes@prodigy.net.mx
COLEGIO E INSTITUTO DE VALUADORES DE GUERRERO, A.C.	ESP. EN VAL. ING. GILDARDO RAMOS ACEVEDO	CALLE RUFFO FIGUEROA N° 23 COL. REFORMA DE COSTA AZUL, ACAPULCO, GUERRERO	CEL 045 (744) 546-038	ramaceg@hotmail.com
COLEGIO DE VALUADORES DE MORELOS, A.C.	ESP. EN VAL. ARQ. JORGE SANDOVAL AGUAYO	BLVD. BENITO JUAREZ 10-7, CENTRO, C.P. 62000, CUERNAVACA, MORELOS	777 312-7276	jjyarsq@prodigy.net.mx covamor@hotmail.com
COLEGIO E INSTITUTO DE VALUADORES DE HIDALGO, A.C.	ESP. EN VAL. ING. AURELIA PATRICIA CANSECO RIVERA	CALLE SUR 2 N° 349, MAGISTERIO, PACHUCA HIDALGO	771 711-9283	patycansecor@hotmail.com
I.M.V. A.C.	MTRA. LIC. ESP. EN VAL. GENOVEVA PALACIOS MARTINEZ	AV. INSURGENTES 348, 6° PISO, COL. ROMA SUR, DEL. CUAUHTEMOC, C.P. 06700, MÉXICO, D.F.	55 1054-5222 1054-5200	imvmexico@yahoo.com.mx gema_anep@hotmail.com
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS VALUADORES, A.C. (SAVAC)	ESP. EN VAL. ARQ. JULIAN JACOBO CORDOBA GOMEZ	AV. CONSTITUYENTES 800, COLONIA LOMAS ALTAS, DELEGACION BENITO JUAREZ, C.P. 11950, MEXICO, D.F.	55 5570-0196	juliangc@gomvaluacion.com savac1@prodigy.net.mx
SOCIEDAD DE INGENIEROS CIVILES VALUADORES, A.C.	ESP. EN VAL. ING. JORGE PULIDO ALBARRA	STA. TERESA #187 COL. PARQUE DEL PEDREGAL C.P. 14010, MÉXICO, D.F.	55 12-53-77-80 5606-1327	jpulidoa@prodigy.net.mx cfuenteh@gmail.com sicvac@gmail.com

DIRECTIVA Y REGIONALES

CARGO	NOMBRE	DOMICILIO	CD./EDO.	LADA/TEL/FAX	E-MAIL
PRESIDENTE	ESP. EN VAL. ING. RAÚL ARMANDO BRACAMONTES ZENIZO	AV. VALLARTA N° 1835-17 COLONIA LATAFAYETTE, C.P. 44140	GDL. JALISCO	33 36-15-73-41 36-15-46-31	presidenciafecoval@yahoo.com.mx raul_bracamontes@megared.net.mx r_bracamontes@hotmail.com
VICEPRESIDENTE	MTRO. EN VAL. ING. ALBERTO PEÑA NAVA	AV. DE LA FRAGA 537 COL. CENTRO C.P. 91700	VERACRUZ VERACRUZ	229 932-11-09 931-02-03	saiverso@hotmail.com
SEGUNDO VICEPRESIDENTE	MTRO. EN VAL. ARQ. ALEJANDRO POHLS HERNÁNDEZ SANTIAGO	PASEO DEL MORAL NO. 419 INT. 401, COL. JARDINES DE C.P. 37160, LEON, GTO.	LEÓN GTO.	477 773-58-56 773-61-22	alejandropohls@prodigy.net.mx
SECRETARIO	ESP. EN VAL. ING. RICARDO A. CANTU GARZA	CORONADO # 103 COL. MITRAS CENTRO C.P. 64460	MPIO. MTY., N.L.	81 83 48 49 51 8675-5450	83 48 49 51 8675-5451 cantuquioga@prodigy.net.mx
TESORERO	ESP. EN VAL. ARQ. PATRICIA GONZÁLEZ REYNA	CALLE COLORINES No. 5-C COLONIA CARABALI C.P. 39590	ACAPULCO GUERRERO	744 4-83-25-88	4-83-25-88 arqreyna@hotmail.com
SECRETARIO DE RELACIONES Y DIFUSIÓN	ESP. EN VAL. ING. FLORENCIO GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO	SM. 92 MZ 22 EDIFICIO 2 DEPTO. 1 FRACCIONAMIENTO "LA FLORIDA"	CANCÚN Q. ROO	998 888-66-91	888-66-91 ingacereto@prodigy.net.mx
SECRETARIO DE ACCIÓN GREMIAL	ESP. EN VAL. ING. CARLOS TOLEDO COVARRUBIAS	CALLE SANTA MONICA # 6009 FRACC. HDA. AGUA CALIENTE C.P. 22480	TIJUANA B.C.	664 608-38-56	608-38-57 bajaconstrucciones@hotmail.com
PRESIDENTE CONSEJO TECNICO	ESP. EN VAL. ING. JOSÉ ALFREDO ROJO GARCÍA	GERMAN GEDOVIVUS 10606-401 ZONA DEL RIO C.P. 22320	TIJUANA, B.C.	664 684-87-33	684-88-43 ivired@yahoo.com.mx ivired@gmail.com
COMISARIO	ESP. EN VAL. ING. ARMANDO HERACLIO ESCALANTE CHAVIRA	ADALBERTO TRUQUI #53 ESQ. CALLE TABASCO COL. PIMENTEL HILLEJON	HERMOSILLO SONORA	622 262 97 17	257 01 96 aescalante@incono.com covaproes@gmail.com
GERENTE	LIC. MARLENY PAOLA TRUJANO	INSURGENTES SUR 1480 2°PISO COL. INSURGENTES MIXCOAC C.P. 03920	MÉXICO, D.F.	55 55-34-62-73 55-34-64-67	55-34-64-67 fecovalgerencia@hotmail.com
REGIÓN	NOMBRE	DOMICILIO	CD./EDO.	LADA/TEL/FAX	E-MAIL
REGIÓN I	ESP. EN VAL. ING. HUMBERTO VALENZUELA RAMOS	AV. VICENTE RIVA PALACIO N° 262-1 SUR COLONIA ALMADA, C.P. 80200	CULIACAN SINALOA	667 712-19-29	712-19-29 hvalenzuela@clin.megared.net.mx
REGIÓN II	ESP. EN VAL. ING. MARIO ALBERTO ELIZALDE HERRERA	PRIVADA DURANGO 1935 COL. REPUBLICA ORIENTE C.P. 25280	SALTILLO COAHUILA	844 415-32-55	415-86-53 marioelizalde@prodigy.net.mx
REGIÓN III	ESP. EN VAL. ING. ENRIQUE J. MUÑOZ MARTÍNEZ	A. BUSTAMANTE N° 811 COL. LOS PINOS C.P. 32350	CD. JUAREZ CHIH.	656 616-74-44	611-33-47 profval@prodigy.net.mx
REGIÓN IV	M. C. E ING. CIVIL HUGO SAUCEDO ACOSTA	IGNACIO TORRES GUTIERREZ 131 FRACC. COLONIA PRIMAVERAS	VILLA DE ALVAREZ COL.	312 311-29-29	131-22-99 husa59@yahoo.com
REGIÓN V	M. C. ING. HÉCTOR SANTANA HERNÁNDEZ	CORREGIDORA NORTE 60, INT 101 COLONIA CENTRO, C.P. 76000	QUERÉTARO QUERÉTARO	442 212-56-01	212-53-69 santanaconstrucciones@yahoo.com.mx
REGIÓN VI	ESP. EN VAL. ING. LUIS ALEJANDRO LOPEZ PELAYO	AV. I. ZARAGOZA N° 1902-C-3 COLONIA PALMA SOLA, C.P. 96579	COATZACOAL COS. VER.	921 214-54-23 214-54-18	214-44-14 lalejandrolopez@hotmail.com lalejandrolopez@yahoo.com.mx lalejandrolopez@prodigy.net.mx
REGIÓN VII	ESP. EN VAL. ING. EDGAR CONDE VALDEZ	AV. ALFREDO BARRERA VAZQUEZ N° 241-B LOCAL 2 X 36 Y 38, COL. PENSIONES C.P. 97217, FRENTE DEL. INFONAVIT	MÉRIDA YUCATAN	999 920-82-09	920-82-09 condeval@prodigy.net.mx condeedgar@hotmail.com
REGIÓN VIII	ESP. EN VAL. ARQ. FRANCISCO GUZMÁN CASTRO	CALLE CONDOR N° 96 ALTOS COL. ALPES C.P. 01010	DISTRITO FEDERAL	55 5593-5748	5593-5748 fguzman_c@prodigy.net.mx



Estimado Agremiado:

Este ejemplar que tienes en tus manos, es el parteaguas de un cambio en la Revista "Valuador Profesional", tú podrás percibir la nueva imagen y calidad en Impresión y acabados, por lo que, este mensaje es para hacerte una respetuosa invitación a anunciar tu Empresa en nuestras páginas.

Tenemos diferentes tamaños de Espacios Publicitarios dentro de la Revista, a costos muy accesibles.

Contáctanos a los siguientes datos para darte la información al respecto y te sorprenderás!!!

Galle 75 Norte, Fraccionamiento La Florida, Edificio 2, Departamento 1, Región 92, Manzana 22, C.P. 77516, Cancun, Quintana Roo. Teléfono: (998) 888-6691, E-mail: avaluosacereto@prodigy.net.mx

**¿Te gustaría
ver a tu
empresa
aquí???**
**Este espacio
está
disponible.**

