



**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

**INDAABIN**  
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN  
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

## HISTORIA MODERNA DE LA VALUACIÓN EN LA REPÚBLICA MEXICANA

Por el Ing. Rafael Sánchez Juárez (+)  
Octubre de 1986

Av. México No.151, Col. Del Carmen, C.P. 04100, Coyoacán, CDMX.  
Tel: (55)55632699 [www.gob.mx/indaabin](http://www.gob.mx/indaabin)





## HISTORIA MODERNA DE LA VALUACIÓN EN LA REPÚBLICA MEXICANA

### INTRODUCCIÓN

Han pasado dos Convenciones Panamericanas de Valuación, y otras de carácter nacional, en las que se han presentado algunas ponencias muy interesantes. Sin embargo, carecemos de algún trabajo que aluda a la forma en que se ha venido desarrollando la actividad valuatoria. Solo se ha presentado un trabajo relativo a un avalúo elaborado en la época de la Colonia, que nos lo hizo conocer nuestro compañero el Arq. José Luis Fernández del Castillo.

Por lo tanto, ahora me propongo abordar el tema de la HISTORIA DE LA VALUACIÓN EN LA REPÚBLICA MEXICANA, que desde luego no aportará ningún conocimiento nuevo a la valuación, pero que considero de interés para que no se pierdan datos que poseo como de cano de la valuación en el Distrito Federal, y que son muy pocos conocidos.

Este trabajo es de carácter histórico, como un justo homenaje a los profesionistas que nos precedieron, y que por ser los pioneros de la valuación, podemos considerar como nuestros maestros.

Me impuse esta tarea con todo cariño y como contribución a las satisfacciones que a lo largo de mis experiencias me ha producido el ejercicio de la valuación.

Debo confesar que cuando me inicié en el año de 1938 en esta actividad, carecía de los conocimientos más elementales que esta especialidad, a pesar del curso de presupuestos y avalúos que se impartía en aquellos tiempos en mi querida Escuela de Minería. La parte relativa a avalúos era muy elemental e insuficiente para las necesidades modernas de nuestra profesión.

Algunos de nosotros tuvimos la fortuna de ser guiados y enseñados parcialmente por relevantes profesionistas que llevan muy poco tiempo trabajando en esta materia.

En consecuencia, los primeros valuadores bancarios tuvimos que ser autodidactas, adquiriendo los conocimientos de la valuación comercial, aún incipiente, sin ninguna enseñanza previa, sino a base de verdaderos palos de ciego, cometiendo innumerables errores, los cuales, al final de cuentas, son los que nos dieron la experiencia.

Debo aceptar que cuando entre a trabajar en el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., en mayo de 1938, en el Departamento de Avalúos, lo hice por verdadera necesidad, sin ningún interés en la valuación, actividad que consideraba como transitoria y subdesarrollada para mi profesión de Ingeniero Civil. ¡Quién me iba a decir que llevo hasta la fecha 48 años trabajando en esta especialidad, y que a través del tiempo iba a ir descubriendo facetas que la hacen cada vez más interesante y digna, y que actualmente soy un enamorado del arte de la valuación, porque nunca me arrepentiré de haber tomado ese camino!





## EN EL SIGLO XX

En el último cuarto del siglo pasado, una vez que se consolidó la República al triunfosobre el efímero Imperio de Maximiliano, se inició lentamente la recuperación económica del país, hasta que se afianzo durante el período de 30 años de paz del gobierno del General Porfirio Díaz.

La actividad económica era en ese tiempo relativamente reducida, estando enfocada a la agricultura, minería, ferrocarriles y comercio, y en forma reducida a la industria.

Los créditos que otorgaban los escasos bancos existentes eran de tipo refaccionario o de rehabilitación y avío, no requiriéndose de avalúos comerciales como los que hoy conocemos, sino que ellos se otorgaban más basados en la confianza y honorabilidad de los acreditados; es decir, los créditos eran personales, basándose en los balances presentados, aunque la garantía fuere la hipotecaria o la prendaria.

Los préstamos hipotecarios sobre propiedades los concedían casi exclusivamente los particulares, y bastaba ara ello una apreciación hecha por un arquitecto o ingeniero de la propiedad por hipotecar, sin que se llegase a lo que hoy constituye un avalúo.

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

Los trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país se iniciaron en las postrimerías del siglo pasado, exclusivamente con fines tributarios del impuesto predial, que fue cuando seestablecieron las bases para el Catastro de la Ciudad de México.

La primera Ley del Catastro en el Distrito Federal fue publicada en el Diario Oficial del día 23 de diciembre de 1896.

Posteriormente, el Sr. Lic. José Ives Limantour, Secretario de Hacienda en esa época y de la cual dependía el Catastro, encargo al Sr. Ing. Don Salvador Echegaray que estudiase con todo detenimiento los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España, Italia y en los antiguos Imperios Alemán y Austriaco. Después de comparar todos estos catastros, el Ing. Echegaray llego a la conclusión que la que mejor se adaptaba a nuestro medio, era la legislación catastral Italiana. El citado profesionista, auxiliado por el Sr. Ing. Isidro Díaz Lombardo y por el Sr. Luis Manuel Calvo y Sierra, redactaron el proyecto de Reglamento del Catastro, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899.

El Sr. Ing. Salvador Echegaray fue designado como primer Director del Catastro, y como tal procedió de inmediato a fijar las normas para la formulación de los avalúos catastrales, que desde su inicio hasta la fecha, son de carácter físico.

Para las construcciones se eliminaron los procedimientos de valuación tipo presupuestos, en los que había que calcular cantidades de obra y aplicar precios unitarios por cada





renglón, por ser lentos y poco precisos. Por primera vez se clasificaron las construcciones por tipos y precios unitarios por metro cuadrado cubierto, y aplicando un demérito por su estado de conservación, lo que vino a agilizar la elaboración de los avalúos.

## EN EL SIGLO XX

### GENERALIDADES

Durante el primer cuarto del presente siglo, el crédito con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado en cuenta primordialmente el valor comercial de la garantía, sino la solvencia económica y moral de deudor, esto es, sin la base técnica de un verdadero avalúo, ya que lo que se tomaba en cuenta era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, siempre atrasadas y lejanas de la realidad.

En ocasiones no era este criterio el decisivo, sino meramente la opinión de un técnico, ingeniero o arquitecto, que dictaminaba el valor de la garantía según su \*leal saber y entender\*.

Funcionaba solamente un banco hipotecario denominado \*BANCO INTERNACIONAL HIPOTECARIO DE MÉXICO, S.A.\* que operaba prestando en hipoteca sobre predios urbanos y principalmente rústicos. No tenemos noticias del procedimiento seguido en el para la estimación de los bienes, pero al parecer sus operaciones no tuvieron mucho éxito y se liquidó hace ya muchos años.

En 1925 cristalizó una de las conquistas sociales de la Revolución al crearse la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, en beneficio de los empleados federales. Esta institución tenía entre sus funciones la de otorgar crédito hipotecario a los servidores de los Poderes de la Unión, con el fin de facilitarles la compra de sus casas habitación.

Al principio, los préstamos que Pensiones concedía para los indicados fines, no se basaban en avalúos, sino en meras opiniones de sus inspectores. Más adelante, como la experiencia demostraba que ese procedimiento no siempre daba resultados positivos, ya que algunos préstamos no quedaron suficientemente garantizados, se creó el Departamento de Valuación, con el objeto de establecer los valores reales de los inmuebles que pretendían adquirir los empleados solicitantes del crédito.

Originalmente los procedimientos de valuación del mencionado departamento seguían las normas catastrales que al principio mencionamos, pero ya con un criterio comercial, esto es, eran simples avalúos de carácter físico o directo, pero los valores se fijaban más en consonancia con la realidad del mercado inmobiliario, aunque estas estimaciones no fuesen desde entonces lo que técnicamente se designa como un avalúo comercial.

El primer Jefe de este Departamento lo fue el Sr. Ing. José Pastor Flores. Este profesional llamó a colaborar con él a los distinguidos ingenieros civiles Don José Simón de la Vega, Don Enrique Morfín Delhorme y Don Miguel Herrera Lasso, de los cuales nos





ocuparemos más adelante por ser los verdaderos pioneros de la valuación comercial en la República.

### **AVALUOS PARA BANCOS**

Más tarde el Gobierno de la Revolución reestructuró nuestro sistema bancario, fundando instituciones nacionales que cooperaron decisivamente al desenvolvimiento económico del México actual, gracias a las facilidades del crédito abiertas, de acuerdo con una muy moderna legislación sobre instituciones de crédito.

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., actualmente Banobras, se creó el 23 de febrero de 1933 para llenar una función que no había sido encomendada a ninguna otra institución descentralizada y que tampoco llenaban los Bancos de la Iniciativa Privada. Se trataba de abrir una fuente de crédito a los gobiernos de los estados y los municipios, para que pudieran llevar a cabo las obras públicas en sus respectivas regiones de influencia. El propio Gobierno Federal podía también recibir financiamiento para la realización de obras municipales, tanto para el Distrito Federal, cuanto para los entonces denominados territorios federales, que se garantizaban mediante la emisión de bonos.

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

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., pudo desempeñar satisfactoriamente su primitiva comisión y lo hizo tan eficazmente, que pronto sintió la necesidad de superar la limitación que le imponía su ley orgánica, que le prohibía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada, y para ello, el 11 de noviembre de 1933 fue necesario crear una institución filial del banco, organizándola dentro de las normas de crédito privadas: la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., y así nació la primera institución que emitió cedulas hipotecarias para otorgamiento de crédito a la iniciativa privada.

Poco tiempo después la Dirección de Crédito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en Circular de 4 de mayo de 1935, obligaba a las Compañías de Seguros a justificar la inversión de sus reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales, debiendo ser el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., en su carácter de banco fiduciario nacional, el encargado de practicar los correspondientes avalúos.

A estas alturas, en el año de 1935, el Banco aun no disponía de un departamento u oficina de avalúos, ni contaba con los servicios de técnicos especializados en la materia. Y estaba obligado a efectuar la valuación de todos los bienes de las compañías de seguros y las que solicitaban la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., para someterlas a la consideración de la H. Comisión Nacional Bancaria. La primera de las valuaciones mencionadas no requería de supervisión y, por lo tanto, representaba una responsabilidad mayor para el banco.





En un principio, para efectuar los avalúos de la Asociación Hipotecaria Mexicana, el Banco utilizó a los ingenieros de su Departamento de Servicios Urbanos, pero para los que requerían las compañías de seguros no contaba, como queda dicho, ni con personal técnico especializado ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

Ciertamente que había en México unos cuantos profesionistas conocedores de esta especialidad y muchos bien capacitados en la valuación catastral con más de 30 años de práctica en la materia, además de los valuadores de la ya mencionada Dirección de Pensiones Civiles de Retiro, cuya experiencia desgraciadamente solo abarcaba el ramo de casas habitación y no el de grandes edificios, como en su mayoría eran las propiedades de las compañías de seguros.

Esta misma dificultad fue confrontada por los bancos hipotecarios que se fundaron posteriormente a la Asociación Hipotecaria Mexicana, pero la resintieron en menor medida, porque sus primeras operaciones tenían como garantía casas habitación o pequeños edificios departamentales, cuando mucho de tres o cuatro pisos.

El Banco Nacional Hipotecario, por su parte, tuvo desde el primer día que resolver grandes problemas, como fue la valuación del edificio de la Nacional, primer \*rascacielos\* que se construyó en la Capital, con cimentación piloteada, situado en las esquinas de Av. Juárez y San Juan de Letra, hoy Eje Uno, General Lázaro Cárdenas.

Por otra parte, la Asociación Hipotecaria Mexicana creó otra institución filial, y por ende, también del Banco: el Crédito Hotelero, para impulsar la construcción de hoteles con motivo del naciente auge turístico. Los edificios de mayor importancia, que construía la iniciativa privada, además de los grandes edificios de las Compañías de Seguros, eran los hoteles, cuya casi totalidad absorbía esta nueva institución de crédito que podía prestar hasta un 50% del valor del hotel, en lugar del 30% que otorgaban las instituciones hipotecarias privadas, por considerarse estos edificios de carácter especializado para la H. Comisión Nacional Bancaria.

Por lo anterior, el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., se vio obligado al establecimiento de bases técnicas para la valuación y a la formación de un personal capacitado.

La escasez de valuadores que se resentía en México, en el repetido año de 1935, obligó a las instituciones hipotecarias, tanto nacionales como privadas, a programar una selección de profesionistas capaces de asumir la responsabilidad del problema confrontado. Se trataba de crear sobre la marcha una nueva especialidad y los candidatos elegidos debían reunir los siguientes requisitos:

- Tener conocimientos de construcción y de presupuestos de obras para poder efectuar las supervisiones y ministraciones de fondos respectivos, en los casos en los cuales los préstamos eran para terminar una construcción





- Conocimientos de topografía para levantar planos de los terrenos no importando la magnitud de sus dimensiones ni su forma, así como el de las construcciones, bien fuera solo de perímetros como en los catastrales, como de distribución, o sean los arquitectónicos, cuando fuese necesario.
- Conocimientos elementales de contabilidad, para saber lo que es un tipo de interés, y ciertos conocimientos económico-financieros aunque fuesen limitados.

Las anteriores exigencias se encontraban más fácilmente colmadas en las profesiones clásicas de ingeniería civil y arquitectura, siendo la primera la que proporciono en un principio un mayor contingente para los especialistas que se trataba de crear.

Por las funciones propias del banco, de proyectista, ejecutor y financiador de obras públicas, era natural que recurriera de preferencia a contratar los servicios de ingenieros civiles para la formación de su Departamento de Avalúos, pugnando por seleccionar desde un principio y por preparar a sus técnicos.

Como era natural, por lógica, llamo a los valuadores de la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro – Ingenieros Civiles José Pastor Flores, José Simón de la Vega, Enrique Morfin Delhorme y Edmundo de la Portilla – y de la Dirección General de Catastro e Impuesto Predial, al que fue su Director General, Sr. Ing. Don Miguel Herrera Lasso. También contrato los servicios del Ing. Don Alfredo Fernández Castello.

El primer Jefe del Departamento de Avalúos del Banco fue el Sr. Ing. David González Moreno quien duro pocos meses como tal, retirándose totalmente de la actividad valuatoria.

Lo sucedió el Sr. Ing. Don José Simón de la Vega, quien tuve el honor de conocer en mayo de 1938, cuando entre a trabajar a sus órdenes, a quien sucedí en la Jefatura del Departamento el 25 de agosto de 1964, hasta mi jubilación.

Los avalúos en su principio fueron elaborados por el Banco siguiendo la técnica catastral y de la Dirección de Pensiones y de Retiro; esto es, eran exclusivamente de carácter físico o directo. Posteriormente el Sr. Ing. Don Edmundo de la Portilla, el único de las personas citadas a quien no tuve el placer de conocer, pensó que para que los avalúos que se produjesen fuesen realmente de carácter comercial, debería tomarse en cuenta la productividad del inmueble, casa habitación, edificio de departamentos o de oficinas. Esto es que deberían considerarse las rentas reales o efectivas, o en su caso las estimadas cuando no estuviese rentado, igualmente, deberían deducirse todos los gastos correspondientes a impuesto predial, consumo de agua, gastos administrativos y de conservación, así como los vacíos efectivos o virtuales, para así llegar a un producto liquido anual, que capitalizado a una tasa de interés acorde con el tipo de inmueble por valor, daría valor decapitalización del mismo.

De la comparación del valor físico y del de capitalización, se llegaba a la conclusión sobre el valor comercial, que se obtenía promediando estos valores.





Tanto el avalúo físico como el de capitalización, prácticamente sin modificaciones, son los que se continúan practicando hasta la fecha por todos los valuadores y por las instituciones bancarias.

Por este motivo, se debe considerar al Sr. Ing. Don Salvador Echegaray como el padre del avalúo físico, y al Sr. Don Edmundo de la Portilla como el padre del avalúo de capitalización, y por ende, del avalúo comercial.

Por su parte, al Sr. Ing. Don José Simón de la Vega, con su privilegiada mente analítica y ordenada, se le debe el sistema metódico de la recolección de datos para un avalúo, plasmado en un formato o machote que título \*Instructivo – Guía\* que se usó hasta hace muy pocos años en el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., habiéndose abandonado por otro de inferior calidad, que es el que usan todas las instituciones de crédito.

Es decir, a casi 50 años de haberse creado este formato de avalúo, sigue siendo vigente y se ve muy difícil que se pueda modificar sustancialmente.

De acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales del 31 de Octubre de 1941, y que se publicó el 31 de octubre de 1994 en el Diario Oficial de la Federación, en su artículo 41, confería a cuatro bancos nacionales la facultad de valorar los bienes de la nación que fuesen vendidos fuera de subasta. Estos eran el Banco de México, S.A.; la Nacional Financiera, S.A.; el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A. y el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. Como de estas cuatro instituciones únicamente el Banco Nacional Hipotecario era el que efectuaba avalúos, de hecho se convirtió esta institución en el perito valuador del gobierno federal, con las mismas facultades que se otorgaron posteriormente a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. Esta etapa duró hasta el 13 de julio de 1950, que fue cuando se creó esta Comisión. Es decir, el banco operó legalmente durante seis años con este carácter, y aun duró tres o cuatro años más actuando como valuador del Gobierno Federal.

Por este motivo, el Banco tuvo que realizar una serie de avalúos de grandes extensiones de terrenos urbanos, correspondientes a los patios de las estaciones de los Ferrocarriles Nacionales de México, tanto en esta Capital como en las principales Ciudades de la República, porque se iban a cambiar de localización para construir estaciones en lugares más estratégicos, teniendo que vender los terrenos que estaban ocupados.

Fui comisionado por el Banco para efectuar estos avalúos, que por su naturaleza de grandes extensiones de terreno urbano, nunca antes se habían hecho. El primer punto a resolver era cuál sería el mejor destino de estos terrenos, lo que en la actualidad se llama

\*Uso de Suelo\*.

Una vez que llegué a la conclusión que era indispensable el fraccionarlos con fines comerciales y residenciales, proyecté los fraccionamientos de dichas estaciones, procediendo de una forma muy elemental, prolongando las calles quedaban cerradas por ellas, tal y como sucedió en la realidad con las estaciones de Buenavista y del Ferrocarril de Hidalgo. Después se lotificaron las manzanas resultantes; se fijaron acuciosamente los probables precios a los que se podrían vender los lotes, incluyendo las esquinas, después





de una minuciosa investigación de mercado en las colonias colindantes. En esta forma se obtuvo el valor de venta al contado de todos y cada uno de los fraccionamientos proyectados.

Una vez conocido este resultado, es pensó que era indispensable estudiar el negocio de cada fraccionamiento, a fin de deducir los gastos que implicaría el negocio, incluyendo la utilidad y los impuestos fiscales. La diferencia entre el valor de venta de los lotes del fraccionamiento y el costo de los renglones antes mencionados, daría una cantidad que sería el valor del terreno en bruto, es decir sin fraccionar, que era el avalúo que nos había pedido.

El día 31 de marzo de 1949, se terminó el avalúo de los patios de las dos estaciones de Buenavista (del F.C. Mexicano y de los F.F.N.N. de México), del patio de la Estación de Carga de Nonoalco, de la Estación de San Lázaro del Ferrocarril Interoceánico y la Estación del Ferrocarril de Hidalgo.

Se puede decir, sin faltar a la verdad, que en esta fecha nació el AVALUÓ RESIDUAL, para grandes extensiones de terrenos urbanos o suburbanos, partiendo de un negocio de fraccionamiento, y sin falsas modestias, me considero el autor de este procedimiento de valuación en nuestro país.

Este método es el que se emplea hasta la fecha en la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, para la valuación de grandes terrenos que se destinan a fines residenciales, a parques industriales, desarrollos turísticos, desarrollos habitacionales, etc.

Poco después de haberse fundado la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., nació a luz pública el Crédito Hipotecario, del cual fueron Jefes de su Departamento de Avalúos, por orden cronológico los señores ingenieros Francisco Magaña, Gonzalo Correa Martínez y el Ing. Manuel Paganoni Castro.

Debo hacer una mención muy especial del Director de esta Institución, el Sr. Don Juan B. Carral, que fue un apasionado del Avalúo de Capitalización, que es en el que radica el verdadero criterio comercial de una valuación. Su interés principal se basa en las tasas que deberían considerarse para cada tipo de inmueble y el fundamento técnico de las mismas.

Después se fundó el Banco de Cédulas Hipotecarias, S.A., el actual B.C.H., su valuador único por muchos años fue el Ing. Enrique Morfin Derhorme, a quien ya hemos citado, siendo relevado a su muerte por el Sr. Arq. Luis Alvarado.

### COMISIÓN NACIONAL BANCARIA

Cabe mencionar que la revisión de los primeros avalúos formulados por las hipotecarias fueron encomendados por el Sr. Lic. Don Gabino Praga, entonces Presidente de la Comisión Nacional Bancaria, a los señores ingenieros civiles Don Salvador Echegaray, Braulio Arvide y Antonio Fraga Magaña. Esto sucedía en el año de 1936, cuando aumento el número de bancos Hipotecarios, y por ende el número de avalúos para crédito, la





Comisión fundo su departamento de valuación, al que llamo Departamento de Estudios Técnicos, siendo su primer Jefe el Ing. Agrónomo Don Rómulo Delgado Crespo, quien tuvo una actuación relevante, renunciando muchos años después, fue sustituido por el Sr. Arq. Don Ramón Carlos Aguayo, siendo auxiliados en sus funciones dictaminadoras sobre los avalúos presentados y los créditos solicitados, por peritos externos como lo fueron los señores Arq. Roberto Álvarez Espinosa e ingenieros Luis Videgaray, Eduardo del Paso, Delfino Mercado Alarcón, Arq. Miguel Cervantes, Arq. Agustín Landa, Ing. Ángel Carrillo Flores y el que escribe. Desde luego, no todos funcionamos simultáneamente.

Los peritos externos nos dimos cuenta que había una gran anarquía en la forma de rendir sus avalúos las diversas instituciones bancarias. La mejor forma era la de la Asociación Hipotecaria Mexicana, de la cual era ya Jefe del Departamento de Avalúos el Sr. Ing. Álvaro R. Montes, y que seguía al pie de la letra el instructivo guía elaborado por el Ing. De la Vega para el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.

Siendo presidente de la H. Comisión Nacional Bancaria el Sr. Lic. Don Manuel Palavicini, el Ing. Rómulo Delgado Crespo, Jefe del Departamento de Estudios Técnicos, nos encomendó a los señores Arq. Roberto Álvarez Espinosa, Arq. Miguel Cervantes, Ing. Luis Videgaray Luna, Ing. Eduardo del Paso y al que escribe que elaboráramos un formato de avalúo que deberían adoptar todas las instituciones bancarias, a fin de que se uniformaran los avalúos, para lo cual se imprimirían estos machotes. Evidentemente que la calidad de los avalúos que elaboraba la Asociación Hipotecaria Mexicana bajo, pero subió grandemente la de las demás instituciones, al mismo tiempo que se unificaron todos los avalúos bancarios.

Con fecha 13 de julio de 1950, se dio a conocer a las instituciones hipotecarias el machote de avalúo aprobado por la Comisión, así como el instructivo para llenarlo. Este machote se sigue usando en la actualidad, habiendo variado únicamente el formato de la primera hoja o caratula, por exigencias posteriores de la propia Comisión, para los avalúos de crédito.

### COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS

La Comisión Nacional de Seguros tenía, entre otras de sus funciones, la de vigilar a través de su Departamento Técnico las inversiones inmobiliarias de las reservas técnicas de las Compañías de Seguros, así como de los préstamos hipotecarios por concedidos a sus asegurados, mediante la revisión de los avalúos que en un principio solo hacía por ley el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. Posteriormente se deroga esta disposición en tiempos del Presidente Ruiz Cortines, autorizando a cualquier banco con departamento fiduciario para elaborar los avalúos para las compañías.

Desde un principio fungió como Jefe de este Departamento Técnico el Arq. Don Silvio Magain. Cuando se efectuó la fusión de esta Comisión con la H. Comisión Nacional Bancaria, por respeto a sus distinguidos Jefes, siguieron conservándose en forma independiente los dos Departamentos Técnicos. Al ocurrir el sensible deceso del Sr. Arq. Carlos Ramos Aguayo, se fusionaron en uno solo, quedando al frente, con el beneplácito general del gremio de valuadores, el Arq. Silvio Margain.





## COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

En 1950 la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, con una gran visión, y teniendo en cuenta que el país entraba en una etapa de progreso no conocida hasta entonces, debida a la posguerra, y considerando que se iban a incrementar las ventas fuera de subasta de los bienes de la nación que no eran necesarios para la Administración Pública, para servir como una fuente de financiamiento al gasto público, pensó en constituir una Comisión autónoma para la valuación de dichos bienes, yaprevista en la Ley General de Bienes Nacionales de 1944.

Para tal efecto se publicó en el Diario Oficial del 13 de julio de 1950, el REGLAMENTO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

La Comisión, según el citado Decreto, funcionaría en forma autónoma, como cuerpo colegiado, y estaría integrada por representantes de tres sectores:

- EL GUBERNAMENTAL, representado por un ingeniero civil o arquitecto designado por la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, que fungiría como Presidente.
- EL DE LAS INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO, con un representante común del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., y de Nacional Financiera, S.A., que practicaban los avalúos para los efectos de la Ley del Impuesto sobre Herencias y Legados y para la Ley del Impuesto sobre Donaciones. Además debía tomarse en cuenta la gran experiencia adquirida por el Banco citado en primer lugar, por haber desempeñado durante seis años, hasta la expedición del Decreto de referencia, la función valuatoria para la fijación de los valores para las ventas fuera de subasta, de los bienes inmuebles de la nación.
- El de los colegios de ARQUITECTOS Y DE INGENIEROS CIVILES, de cuyas filas han surgido el mayor número de valuadores que hay en México.

En la redacción del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales intervinieron el Jefe y el Subjefe del Departamento de Avalúos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., que fueron designados como representante propietario y suplente, el representante propietario de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles, y por el Jefe del Jurídico de la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, quien le dio la forma jurídica al Decreto, mientras los tres primeros dictaron las normas técnicas del funcionamiento de la Comisión.

La Secretaría juzgo, atinadamente, que para que la Comisión funcionara con eficiencia, debía estar integrada por un mínimo de personas, que pudiesen reunirse sin dificultad, que pudieran tomar sus decisiones por unanimidad, o bien por mayoría, sin voto de calidad para el Presidente, por lo que era necesario que fuesen solo tres los representantes.

Por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal publicada en el Diario Oficial el 29 de diciembre de 1976, la Subsecretaria de Bienes Inmuebles paso a la Secretaria de





Asentamientos Humanos y Obras Públicas, y a partir de 1983, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

El desarrollo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, como todo organismo nuevo, tuvo un lento crecimiento en un principio, puesto que únicamente valuaba los bienes de la nación que se vendían fuera de subasta, habiendo entonces muy pocos organismos descentralizados, que por inercia seguían solicitando sus avalúos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.

En la Ley General de Bienes Nacionales del 20 de diciembre de 1968, muy tardíamente se le ampliaban sus funciones a la Comisión haciendo obligatoria su intervención, ahora ya en la adquisición de los bienes inmuebles cuando interviniesen el Gobierno Federal y los organismos descentralizados.

Esta nueva Ley le daba a la Comisión una mayor oportunidad de crecimiento, que no se supo hacer valer, y por ende, aprovecharla al máximo, pues una buena parte de los organismos descentralizados continuaron solicitando avalúos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., y aun a bancos privados.

A pesar de todo, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales si incremento el número de avalúos derivados de estas dos leyes, puesto que se iniciaron los avalúos agropecuarios, los avalúos industriales y justipreciaciones de rentas, desde luego, puede afirmarse que le hizo falta a la Comisión una mayor labor de promoción ante la Secretaría del Patrimonio Nacional y los organismos paraestatales, puesto que puede concederse como raquítico el crecimiento de la Comisión en sus primeros 24 años de vida, a pesar de contar con armas tan importantes como lo eran las dos leyes antes citadas.

Principia una nueva etapa al pasar la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales a depender de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, recién creada, como se indicó en párrafos anteriores.

Es a partir de 1977, cuando el Gobierno Federal, a través de esta Secretaría, le otorga todo su apoyo a la Comisión, haciendo cumplir las disposiciones legales que le hacen intervenir en todas las operaciones de venta fuera de subasta, en las adquisiciones o en las permutas de los bienes inmuebles en las que interviene el Gobierno Federal o los diversos organismos paraestatales, así como en la justipreciación de las rentas de los inmuebles arrendados por estos últimos.

Así es como principia el crecimiento de esta Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, con una dinámica nunca antes vista, incrementándose en un mil por ciento sus actividades valuatorias, que obligaron a capacitar a un gran número de profesionistas en las diversas ramas de la ingeniería y de la arquitectura, a fin de formar técnicos especialistas en valuaciones agropecuarias, en valuaciones industriales de activos fijos, y en mejorar las valuaciones de bienes urbanos.





Esta enorme labor de valuación distribuida en todos los ámbitos de la República, requirió de controles administrativos desconocidos hasta entonces, necesitándose emplear sistemas de computación para el control y distribución de los avalúos entre los peritos, vigilando los tiempos de entrega y tramitación de los mismos, controles de cobros de honorarios para la Comisión y de pago de honorarios a los peritos, etc.

El empleo de los sistemas de computación para la valuación comercial se implantó, por primera vez en México, por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales para valuaciones de carácter masivo, como son las que se efectúan para las regularizaciones de la tenencia de la tierra que hace el organismo denominado CORETT. También se utilizó en las valuaciones agropecuarias, principalmente para los tabuladores de cultivos y de árboles frutales; en afectaciones de diversos proyectos de planificación del Departamento del Distrito Federal; en las afectaciones de derechos de vía para gasoductos, oleoductos, acueductos, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.

El 6 de mayo de 1981 fue publicado en el Diario Oficial un nuevo reglamento para la Comisión que creaba nueve delegaciones regionales. Con este motivo, fui comisionado por Banobras para recorrer nueve sedes de estas delegaciones, e investigar los posibles valuadores que pudiesen representar al Banco.

Como socio activo en aquel año del Instituto Mexicano de Valuación. A.C., pensé que los valuadores idóneos para representarlo debían ser de los Institutos Mexicanos de Valuación de los estados donde serían las sedes, y para desempeñar mejor mi misión la inicié en la Ciudad de Tijuana, durante los días 5 y 6 de junio de 1981, con motivo de la reunión trimestral de la Asociación de Institutos de Valuación, A.C., constituida en esa fecha por 20 institutos, habiéndoles explicado el objeto de mi presencia, y que tendría mucho gusto en pasar por las nueve ciudades sedes, que es donde radican precisamente los institutos de valuación de esos estados.

Los datos que recabe, no solamente sirvieron de base para que el Banco escogiera a sus representantes, sino que la misma Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales seleccionó la mayor parte de los suyos, siendo afortunadamente compañeros y amigos nuestros de los institutos mexicanos de valuación de la República.

No podríamos terminar esta recopilación de la COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES sin hacer, en justicia, un recuerdo cariñoso de los prestigiados miembros que le dieron lustre en el pasado, desempeñando una labor especializada, con gran profesionalismo y reconocida ética.

El ejemplo de los que nos antecedieron compromete a esta Comisión a seguir su línea intachable de conducta, por lo que confiamos en que todos sus miembros continúen en el futuro dándole honra y prestigio.

Mencionamos solo a los compañeros - miembros desaparecidos ya.

- ❖ Señor Ing. Don ANDRES LASSAGA, representante propietario de la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa.





- ❖ Señor Ing. Don ÁLVARO R. MONTES, representante propietario de la Secretaria del Patrimonio Nacional.
- ❖ Señor Ing. Don ANTONIO FRAGA MAGAÑA, representante suplente de la Secretaria del Patrimonio Nacional.
- ❖ Señor Ing. Don JOSÉ S. DE LA VEGA, representante propietario del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Publicas y Nacional Financiera. Fue uno de los fundadores de la Comisión.
- ❖ Señor Arq. Don PEDRO ALFONSO ESCALANTE, representante propietario del Colegio de Arquitectos y del Colegio de Ingenieros Civiles de México. Fue uno de los fundadores de la Comisión.
- ❖ Señor Arq. Don CARLOS RAMON AGUAYO, representante propietario del Colegiode Ingenieros Civiles de México.

#### AVALÚOS CATASTRALES

A mediados de los años cincuenta, la tesorería del Distrito Federal autorizo a los contribuyentes del Impuesto Predial para que mediante dos avalúos bancarios que no difirieran en más de un 10%, sirvieran para fijar el valor catastral, el cual sería el promediode ambos avalúos.

Este hecho vino a marcar un retroceso en la forma ascendente en que se venían desarrollando los avalúos, en virtud de que hubo necesidad de improvisar valuadores dela noche a la mañana, o de recurrir a valuadores del Catastro, para poder cubrir la enormedemanda de avalúos que se presentó por este motivo. La ética que siempre habían demostrado los primeros valuadores, se vio seriamente afectada. Los valuadores deciertos bancos se ponían de acuerdo entre sí y con el solicitante, para bajar al mínimo los avalúos, y que estos difirieran como máximo un 10%. Esto vino a propiciar la corrupción entre muchos valuadores bancarios. Afortunadamente, muy poco tiempo duro esta medida.

Años después, la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, para cuantificar el gravamen sobre utilidades en las operaciones de compra venta, en su Ley del Impuesto Sobre la Renta estableció la obligación para que mediante avaluó bancario se fijara el valor del inmueble al día 1 de enero de 1962 para el causante que quisiera tener determinado este valor para cualquier operación futura de enajenación. Esto trajo otro incremento de la demanda de los avalúos bancarios.

Después se fijó la obligación de los notarios de solicitar un avaluó para los efectos de compraventa, cuando el valor catastral que figuraba en la boleta, o su valor fiscal de rentas capitalizadas, sobrepasara los N\$ 200.00. Después bajo este limite a N\$ 50.00, luego a N% 10.00.





La tesorería del Distrito Federal empezó a recaudar su impuesto de Traslación de Dominio con estos avalúos iniciales que sobrepasaron los N\$ 200.00 de valor catastral. Con tan buenos resultados en el incremento de sus recaudaciones, que los hizo obligatorios para todos los casos. Es más, la vigencia del avalúo para la Secretaría de Hacienda era de un año, y la Tesorería la redujo a solo seis meses.

Al aceptar la Tesorería del Departamento del Distrito Federal los avalúos bancarios para fines de tributación del Impuesto de Traslación de Dominio, adoptó un machote igual al de la Comisión Nacional Bancaria para efectos de crédito, aun la adición algunos datos, como era el número referente a la cuenta predial del inmueble, y en las conclusiones, el valor referido al día 1 de enero de 1962 (posteriormente fue para el 1 de enero de 1972), a fin de que sirvieran también para los efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Este machote es el que sigue usando hasta la fecha. Los Bancos lo emplean también para sus valuaciones comerciales. En esta forma ha quedado uniformada la presentación del avalúo comercial en todas las instituciones de crédito.

### ORGANISMOS GREMIALES

A mediados del año 1954, un grupo de entusiastas valuadores bancarios de bienes inmuebles decidió reunirse para fundar una asociación de valuadores, habiéndose celebrado la primera reunión el día 13 de julio de 1954, con este motivo, me permití rendir un informe al Ing. Rómulo Delgado Crespo, Jefe del Departamento de Estudios Técnicos, que a la letra decía:

- Fui invitado para asistir a una reunión de valuadores, que se verificó el martes 13 de julio en la Asociación Hipotecaria Mexicana.
- Los asistentes a esta reunión fueron las siguientes personas: Por la

asociación Hipotecaria Mexicana:

Ing. Juan Manuel Rodarte  
Ing. Fernando Ysunza Urruchi.

Por Crédito Hipotecario:

Ing. Antonio Fraga Magaña Ing.  
Gonzalo Correa Martínez Arq.  
Eduardo Leduc.

Por Inmobiliario Atlas:

Ing. José Pastor Flores Por

Fomento Urbano:





Ing. Benigno CarmonaPor

Cedulas Hipotecarias:

Ing. Enrique Morfin Delhorme

Por Banco Nacional Hipotecario y de Obras Publicas:Ing. Horacio

Chagoyan.

Por Comisión Nacional Bancaria: Ing.

Rafael Sánchez Juárez

- El objeto de la reunión fue el siguiente:

Fundación del Instituto Nacional de Valuación. En asamblea se discutió que los objetivos debían ser:

- a) Mejoramiento de la calidad técnica de los avalúos, mediante el establecimiento de normas técnicas.
  - b) Llevar archivos de precios unitarios de terrenos y de construcciones.
  - c) Vigilancia de la honestidad de los valuadores
  - d) Mejoramiento técnico y económico de los valuadores.
- Una vez conocidos los objetivos de la reunión, el que escribe hizo la aclaración de que dos años antes, los valuadores de la Comisión Nacional Bancaria se habían reunido para tal objeto, pero que por circunstancias especiales no se había podido llevar a la práctica esta idea, pero que en los actuales momentos, en que se encontraba un clima propicio para este fin, era justicia invitar a todos los valuadores de la Comisión para formar parte del pie veterano o fundadores de la presente asociación. Igualmente propuse que ingresaran los señores Ing. Ángel Carrillo Flores y Arq. Roberto Álvarez Espinosa, por sus relevantes méritos y por haber pertenecido a la Comisión Nacional Bancaria cuando se tuvo la idea de formar el Instituto Nacional de Valuadores, así como al Sr. Ing. Santos Benítez Gómez, valuator muy antiguo que se ha dedicado a estudios catastrales, y que en realidad es el pionero de la formación del Instituto Nacional de Valuación, como queda demostrado con conferencias que ha venido sustentando desde el año de 1946 en la Sociedad de Geografía y Estadística.

La proposición anterior fue sometida a la Asamblea, la cual acordó prácticamente por unanimidad que los socios fundadores deberían ser personas que estuviesen ligadas con la valuación desde hace muchos años, y que por lo tanto tuvieran una





trayectoria en esta materia, y que se fijaba un mínimo de 8 a 10 años en la valuación para ser miembros fundadores. Que en tales condiciones, los únicos valuadores de la Comisión Nacional Bancaria que reunían este requisito, y que desde luego eran recibidos por aclamación como fundadores, eran los señores:

Ing. Rómulo Delgado Crespo. Ing.  
Luis Videgaray.  
Arq. Miguel Cervantes.  
Ing. Rafael Sánchez Juárez.  
Y los ex – peritos de la Comisión:  
Ing. Ángel Carrillo Flores  
Arq. Roberto Álvarez Espinosa

Se aceptaron también como miembros fundadores a estas personas:

Ing. Santos Benítez Gómez  
Ing. Braulio Arvide, ex – perito de la Comisión Nacional Bancaria  
Ing. Álvaro R. montes  
Ing. Miguel Herrera Lasso, Gerente del Banco de Fomento Urbano.

Que por lo que se refiere a los demás valuadores de la Comisión, una vez que estuviese formada la Asociación, se les haría una invitación especial para que ingresaran a la Sociedad.

En el curso de las sesiones semanales que se efectuaron, se llegaron a las siguientes conclusiones:

- a) Que siendo la finalidad la integración del Instituto Nacional de Valuadores, era preferible iniciar modestamente los primeros pasos formando una Asociación exclusivamente de Valuadores Bancarios, que por el mismo carácter que sus actividades profesionales, era más fácil de unificar para después ir creciendo, y ya organizados, dar el paso definitivo para la integración del Instituto Nacional de Valuadores.
- b) En las discusiones sobre el estatuto de la Asociación Mexicana de Valuadores Bancarios de Bienes Raíces, A.C., fuimos asesorados por el Notario Sr. Lic. Don Francisco Lozano Noriega.
- c) El referido Notario se encargó de tirar la escritura constitutiva correspondiente.
- d) Se acordó por unanimidad de la Asamblea, designar a nuestro Presidente, Sr. Lic. Don Manuel Palavicini, como Miembro Honorario de nuestra Asociación.
- e) La primera Mesa Directiva quedó integrada de la siguiente forma:

PRESIDENTE:	Ing. Rafael Sánchez Juárez
SECRETARIO:	Ing. Fernando Yzunza
TESORERO:	Ing. Juan Manuel Rodarte
PRIMER VOCAL:	Ing. Ángel Carrillo Flores





SEGUNDO VOCAL:

Arq. Miguel Cervantes

Como se ve en la integración de esta primera Directiva, predominan las personas que pertenecen o estuvieron conectadas con la Comisión Nacional Bancaria.

- Los primeros pasos de nuestra naciente Asociación son muy difíciles, por lo cual necesita el apoyo moral de todas las personas que directa o indirectamente estén conectadas con la valuación, como son:

1.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria

2.- Los Directores o Gerentes de los Bancos que practican avalúos, muy principalmente las Instituciones Hipotecarias.

Como resultado de las diversas reuniones celebradas, se logró protocolizar la ESCRITURA CONSTITUTIVA DE LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE VALUADORES BANCARIOS DE BIENES MUEBLES, A.C., ante la fe del Notario No. 10, Sr. Lic. Noé Graham Gurria, Asociado a la Notaria No. 71, a cargo del Sr. Lic. Francisco Lozano Noriega.

Esta escritura es la No. 4383, Volumen 1323, de fecha 22 de septiembre de 1954.

Los que otorgaron la citada escritura, por orden alfabético, fueron los siguientes Asociados Fundadores: Ing. Braulio Arvide, Arq. Roberto Álvarez Espinosa, Ing. Santos Benítez Gámez, Ing. Ángel Carrillo Flores, Ing. Benigno Carmona Rodríguez, Ing. Gonzalo Correa Martínez, Ing. Horacio Chagoyan, Ing. Rómulo Delgado Crespo, Arq. Miguel Cervantes, Ing. Antonio Fragua Magaña, Ing. Roberto Galván Romero, Ing. Miguel Herrera Lasso, Arq. Carlos Leduc, Ing. Enrique Morfin Delhorme, Ing. Álvaro R. Montes, Ing. José Pastor Flores, Ing. Juan Manuel Rodarte, Ing. Rafael Sánchez Juárez, Ing. Luis Videgaray Luna e Ing. Fernando Yzunza Urruchi.

En la Cláusula sexta de dicha escritura, textualmente se decía:

SEXTA - La Asociación se constituye para realizar todos los actos y operaciones relativas a los bienes inmuebles. Enunciativa pero no limitativamente, la Asociación podrá:

- A.- Establecer bases, métodos y procedimientos técnicos a los que sujetarse los avalúos.
- B.- Hacer avalúos de bienes inmuebles.

C.- Procurar que los valuadores aun los que no formen parte de la Asociación, acepten las normas técnicas a que deben sujetarse los avalúos.

D.- PUGNAR POR LA FORMACION DEL INSTITUTO NACIONAL DE VALUACIÓN





E.- Propugnar para que la fijación de tarifas de honorarios para la formulación de avalúos, sean justas y equitativas.

F.- Colaborar con el poder público en los problemas relacionados con la valuación.

G.- Gestionar el reconocimiento de esta Asociación, tanto oficial, como por parte de otras instituciones.

Las siguientes sesiones que se celebraron fueron para discutir EL REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE VALUADORES BANCARIOS DE BIENES MUEBLES, A.C., el cual fue aprobado en Asamblea celebrada el día 9 de diciembre de 1955, que estaba contenido en 69 artículos.

Como los honorarios que se pagaban por los avalúos eran muy modestos, las cuotas que se fijaron a los socios eran también muy reducidas, y por ende muy precaria la situación económica de la Asociación.

Se pensó entonces en aprovechar el enorme acervo de datos que tenía en sus archivos la Comisión Nacional Bancaria, para formar un banco de datos, tanto de precios de terrenos, como de valores de construcción y de índices de rentabilidad para poder ofrecer este servicios a las instituciones bancarias, principalmente las hipotecarias, mediante cuotas mensuales convenientes con lo que se lograría uniformar los criterios de valuación y los valores. Cuando se trató este asunto con el Sr. Lic. Palavicini para que diera su autorización para pasar los datos de los archivos de la Comisión a las tarjetas IBM que se usaban en esa época, nos aclaró con toda precisión que no podía aprobar esta petición, porque los datos recabados de las instituciones bancarias eran de carácter confidencial – el secreto bancario – y que por lo tanto, no se podían divulgar haciéndolos del conocimiento público.

En el año de 1952, la Comisión recibió una invitación para que México concurriese a la Segunda Convención de Valuación que se celebraría los días 12 al 19 de octubre de 1952, en la ciudad de Santiago, República de Chile.

Se constituyó un Comité Nacional de México, que encabezó como Presidente Honorario el Sr. Lic. Don Manuel Palavicini, como Presidente

El Arq. Roberto Álvarez Espinosa, como Secretario el Ing. Rómulo Delgado Crespo, y como vocales los señores Ing. Raúl Carrega Garza, Ing. Ángel Carrillo Flores, Arq. Miguel Cervantes, Arq. Agustín Landa V., Don Constanzo Rodríguez, C.P.T., Ing. Rafael Sánchez Juárez e Ing. Luis Videgaray Luna. O sea todo el Departamento Técnico de la Comisión Nacional Bancaria.

El Sr. Lic. Palavicini, un verdadero enamorado de la valuación, nos obligó a todos los integrantes de dicho comité a que presentáramos una ponencia, las que fueron editadas pulcramente en forma de un libro. Los trabajos presentados fueron los siguientes:

**DESHUMANIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN FÍSICA.**

Por el Ing. Roberto Álvarez Espinosa.





EL AVALUÓ DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DE INMUEBLES URBANOS.

Por el Ing. Raúl Carregha Garza.

IMPORTANCIA DE LA ENSEÑANZA DE VALUACIÓN EN UNA CATEDRA DE FINANCIAMIENTO DE OBRAS.

Por el ing. Ángel Carrillo Flores.

ESTUDIOS SOBRE AVALÚOS DE CINEMATOGRAFOS EN MÉXICO.

Por el Arq. Miguel Cervantes.

VALOR DE TIERRA EN TRES CALLES TÍPICAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. ORIGEN, TENDENCIA Y COMPARACION.

Por el Ing. Rómulo Delgado Crespo.

ENSEÑANZA UNIVERSITARIA DE VALUACIONES.

Arq. Agustín Landa V.

EL FACTOR DE UTILIDAD NETA EN LA VALUACIÓN DE ACTIVO DE LAS EMPRESAS INDUSTRIALES.

Por Constanzo Rodríguez, C.P.T.

FORMULAS MATEMATICAS PARA LA VALUACIÓN DE GRANDES TERRENOS URBANOS DESTINADOS A FRACCIONAMIENTOS, PARTIENDO DE UN FRACCIONAMIENTO VALUADO YA CON ANTERIORIDAD.

Ing. Rafael Sánchez

Juárez.

AUTOSUFICIENCIA DE PAGO Y SISTEMAS DE VALUACIÓN

Ing. Luis Videgaray Luna

Debo manifestar con orgullo, por haber pertenecido a la H, Comisión Nacional Bancaria, que en ningún otro congreso o convención de valuación, se ha presentado un trabajo tan bien presentado como el que nos ocupa, salvo el folleto titulado, BREVE HISTORIA DE LAVALUACIÓN EN MÉXICO, presentado por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., para el V CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN Y I DE CATASTRO, celebrado en México durante los días 19 al 24 de junio de 1960.

Antes, el 25 de abril de 1953, el Sr. Lic. Manuel Palavicini, por conducto del Ing. Rómulo Delgado Crespo, Jefe del Departamento de Estudios Técnicos, nos dio a conocer un temario para la redacción de un libro, cuyo título de primera intención sería el de TECNICA DE VALUACIÓN Y SUS PROBLEMAS EN MÉXICO. Como ninguno de los peritos de la Comisión nos resolvíamos a elegir un tema, el propio Sr. Lic. Palavicini, nos fue asignado a cada uno de nosotros el tema que pensó podríamos desarrollar mejor, y nos pagó este trabajo. Todos entregamos nuestros temas, pero como el Lic. Palavicini renunció a la Comisión para hacerse cargo, por designación Presidencial, de la Dirección





de Diesel Nacional, estos trabajos quedaron archivados, puesto que al nuevo Presidente de la Comisión no lo interesaron, y nadie supo porque no se llegaron a publicar.

Como consecuencia del éxito que tuvo la Delegación Mexicana asistente a la Segunda Convención Panamericana de Valuación, celebrada en Santiago de Chile, tres años después se volvió a invitar a México por conducto también de la Comisión Nacional Bancaria para concurrir a la Tercera Convención Panamericana, que tendría lugar en la Ciudad de Chicago, Estados Unidos de Norteamérica, durante los días 22 de mayo al 10 de julio de 1957. Lamentablemente el nuevo Presidente de la Comisión que sustituyó al Lic. Palavicini, o no le interesó o no reconoció la trascendencia de esta invitación, y la Delegación Mexicana no pudo aportar ningún trabajo, salvo el que presentó el Arq. Carlos Aguayo, Jefe de la Delegación, que nada tenía que ver con la valuación, sino con la construcción de la Ciudad Universitaria de la Ciudad de México, que se estaba llevando a cabo.

En esta ocasión, el Sr. Arq. Aguayo consiguió que la IV Convención Panamericana se celebrara en México, durante los días 19 al 25 de junio de 1960.

Con este motivo se creó el Instituto Mexicano de Valuación, A.C., protocolizado ante el Notario Público No. 71, Sr. Don Francisco Lozano Noriega, habiendo firmado este instrumento los Sres. Ing. Roberto Galván Romero, Arq. David González R. sr. Don Mariano Alcocer, Arq. Miguel Cervantes, Ing. Rafael Sánchez Juárez, Ing. Antonio González Prieto, Arq. Carlos Ramón Aguayo, Arq. Pedro Ramírez Vásquez, Ing. Jorge Aguilar Ortiz, Ing. Santos Benítez Gómez, Ing. Y Arq. Francisco J. Serrano e Ing. Delfino Mercado Alarcón.

La actividad valuatoria se desarrolla en todo el territorio Nacional, y es de justicia mencionar a los pioneros de la valuación en interior del país. Con motivo de avalúos que tuve que practicar en los estados, muy recién iniciado en la valuación, tuve el honor de conocer a los valuadores pioneros que realizaban ahí sus actividades.

Ellos son:

Jalisco:

Sr. Ing. Jesús Palomar Arias  
Sr. Ing. Fernando Contreras Medellín Sr. Ing.  
Mario Contreras Medellín  
Sr. Ing. Ángel de Oyarzabal Sr. Ing.  
Salvador Gallo Sarlat

Nuevo León:

Sr. Ing. Manuel Martínez Carranza Sr. Ing.  
Armando Díaz  
Sr. Ing. Agustín Martínez Torres Sr. Ing.  
Jesús Luna García  
Sr. Ing. Holguer Mueller

Puebla:

Sr. Ing. Matienzo  
Sr. Ing. Humberto Rojas Lions





Chihuahua:	Sr. Ing. Alfonso Díaz
Baja California:	Sr. Ing. McFarland
Coahuila:	Sr. Ing. Raúl Lozano Cavada
San Luis Potosí:	Sr. Arq. Algara

#### **REFLEXIONES FINALES.**

Para finalizar esta Historia Moderna de la Valuación de la República Mexicana, invito a los organismos gremiales de la valuación a que designen un cronista que recopile la historia de la valuación en cada entidad federativa con los acontecimientos y trabajos destacados que valga la pena conservar, para que las futuras generaciones de valuadores aprovechen las experiencias registradas, en un continuo perfeccionamiento de la profesión.

Así mismo, creo de justicia que las instituciones y los organismos gremiales deben hacer reconocimientos públicos a los valuadores pioneros en todo el país, y a los que destaquen el futuro, y en especial a Lic. Manuel Palavicini, a quien tanto le debe la valuación.

Por último, creo que debe regresarse a la vieja idea, que cada vez es más actual, de formar el Instituto Nacional de Valuación, principalmente para elevar la calidad de los avalúos mediante la vigilancia de la honestidad y promoción del mejoramiento técnico y económico de los peritos valuadores.

