



Transdisciplinariedad valuatoria. Hacia una construcción sistémica para la valuación inmobiliaria

*Valuable transdisciplinarity. Towards a systemic construction for real estate
valuation*

*Transdisciplinaridade valiosa. Rumo a uma construção sistêmica para avaliação
imobiliária*

José Manuel Salas Tafoya

Universidad Virtual de la Universidad de Guadalajara, México

salastafoya@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-1013-2627>

Resumen

A partir del último cuarto del siglo XX, la sociedad ha sido testigo del vertiginoso avance tecnológico y del proceso individualizador que ha ido trastocando la manera de pensar de los individuos en busca de un estilo de vida de carácter frutivo y cosmopolita. El mercado inmobiliario y la valoración de los bienes no ha sido ajeno a este fenómeno, pues la posesión de estos bienes se ha sumado a esa vertiente y, por consiguiente, su adquisición se ha convertido en un goce, así como su impronta territorial ha generado nuevos escenarios socioespaciales. Si partimos de que al inicio la valuación inmobiliaria tenía el carácter impositivo, es decir, se valuaba para conocer el costo del inmueble y a través de él se determinaban los impuestos correspondientes a pagar, podemos asentar que los procedimientos valuatorios estaban en correspondencia. Sin embargo, hoy en día, ese énfasis y proceso está rebasado. A pesar de que el mercado inmobiliario guarda una relación indivisible e indisoluble con la valoración de bienes y el hacer ciudad, la valuación sigue realizándose de igual manera. Por tal motivo se presenta este trabajo que tiene como objetivo plantear el enfoque transdisciplinar para la valoración de bienes inmuebles.



Este trabajo se realizó a través de una metodología comparativa entre tendencia valuatoria tradicional, implicaciones disciplinares en la estimación del valor de los bienes y enfoque transdisciplinar. Al final del estudio resultó que la valuación tradicional enfatiza la evidencia legal del bien y el propietario, y considera elementos edificatorios de tipo endógeno, concepción tan alejada de la actual realidad. En consecuencia, la valoración de bienes inmuebles debe realizarse desde un enfoque integral y para ello es necesaria una recomposición en los estudios de posgrado en valuación y en la aplicación de la normatividad.

Palabras clave: posmodernidad, transdisciplinariedad, valuación tradicional.

Abstract

From the last quarter of the twentieth century, society witnesses the rapid technological advance and the individualizing process that is disrupting the way of thinking of individuals in search of a lifestyle of fruitive and cosmopolitan character. The real estate market and the valuation of goods is no stranger to this phenomenon, because the possession of these goods is focused on that aspect, therefore, their acquisition becomes a pleasure, in addition, their territorial imprint generates new socio-spatial scenarios. If we start that at the beginning the real estate valuation had the tax character, that is, was valued to know the cost of the property and through it the corresponding taxes were determined to pay, we can say that the valuation procedures were in correspondence, however, today in day that emphasis and process is exceeded. Although the real estate market has an indivisible and indissoluble relationship with valuation of goods and making the city, the valuation continues to be carried out in the same way. For this reason, this paper is presented, which aims to propose a transdisciplinary approach for the valuation of real estate.

This work was carried out through a comparative methodology between traditional valuatory tendency, disciplinary implications in the estimation of the value of goods and transdisciplinary approach. At the end of the study it turned out that the traditional valuation emphasizes the legal evidence of the property and the owner, and considers building elements of an endogenous type, a conception so far removed from the current reality. Therefore, the valuation of real estate must be done from an integral approach, for this, a recomposition is necessary in postgraduate studies in valuation and in the application of regulations.



Keywords: postmodernity, transdisciplinarity, traditional valuation.

Resumo

A partir do último quartel do século XX, a sociedade assistiu ao rápido avanço tecnológico e ao processo de individualização que mudou a mentalidade dos indivíduos em busca de um estilo de vida de natureza frutiva e cosmopolita. O mercado imobiliário e a valorização dos bens não foram alheios a esse fenômeno, pois a posse desses bens foi adicionada a este declive e, conseqüentemente, sua aquisição tornou-se um prazer, assim como sua impressão territorial gerou novos cenários sócio-espaciais. Se partirmos desde o início que a valorização imobiliária tinha o caráter tributário, ou seja, se valorizava conhecer o custo da propriedade e através dela se determinavam os correspondentes impostos a pagar, podemos afirmar que os procedimentos de avaliação estavam em correspondência. No entanto, hoje, essa ênfase e processo acabaram. Apesar de o mercado imobiliário ter uma relação indivisível e indissolúvel com a valorização de bens e a fabricação de uma cidade, a avaliação continua a ser feita da mesma maneira. Por este motivo, este trabalho é apresentado, que visa propor uma abordagem transdisciplinar para a avaliação de imóveis.

Este trabalho foi realizado através de uma metodologia comparativa entre tendência valorativa tradicional, implicações disciplinares na estimação do valor dos bens e abordagem transdisciplinar. No final do estudo, descobriu-se que a avaliação tradicional enfatiza a evidência legal da propriedade e do proprietário, e considera elementos de construção de um tipo endógeno, uma concepção tão distante da realidade atual. Conseqüentemente, a valorização dos imóveis deve ser feita a partir de uma abordagem integral e para isso é necessária uma recomposição nos estudos de pós-graduação em avaliação e na aplicação dos regulamentos.

Palavras-chave: pós-modernidade, transdisciplinaridade, valoração tradicional.

Fecha Recepción: Febrero 2017

Fecha Aceptación: Julio 2017



Antecedentes

La valuación es una actividad casi tan antigua como la historia del hombre, ya que surge en la etapa de transición del modo de vida nómada a la forma sedentaria. Historiográficamente, corresponde al periodo Neolítico, hace alrededor de 8000 años a. C. Ello nos hace inferir que la decisión del hombre acerca del sitio dónde construir su vivienda estuvo marcada por factores intangibles, ya que tuvieron que valorar, por un lado, las condiciones para vivir, y por otro, las condiciones para sobrevivir, es decir, el territorio idóneo debería reunir las condiciones favorables tanto para vivienda, como para agricultura, caza y pesca. Considerando que no existían antecedentes claros y precisos en ese entonces, tuvieron que hacerlo mediante estrategias prospectivas.

En busca de un vínculo analógico desde una construcción conceptual, el término *valuación* posee atributos semejantes con tasación y valoración. La Real Academia de la Lengua Española [RAE] (2012) define este concepto como la acción y efecto de valorar; y *valorar*, por su parte, es reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo. Respecto a *tasación* (RAE, 2012), la define como la estimación del valor de un bien o de un servicio, y en referencia a *valuación* señala que es la acción o efecto de valorar. Como se observa, esta triada conceptual guarda una estrecha relación donde el elemento de unión es el término *valor*.

El International Valuation Standards Council (IVSC¹, por sus siglas en inglés), define la valuación como “el proceso de establecer el valor de un activo o pasivo, o el importe que representa una opinión o estimación de valor”. Siguiendo en el eje aclaratorio, en el Diario Oficial de la Federación del 9 de enero de 2013, se establecen los “lineamientos para la administración, adquisición, arrendamiento y desincorporación de bienes inmuebles”; en ellos se menciona que la valoración es “el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien”. Por su parte, Aznar y Guijarro (2012) señalan que valorar es “la ciencia aplicada que tiene como objetivo la determinación del valor de un bien teniendo en cuenta, los atributos o variables

¹ El IVSC es una organización independiente sin ánimo de lucro que actúa como organismo regulador mundial de las prácticas de valoración y de la profesión de valoración, al servicio del interés público. La membresía del IVSC está abierta a usuarios, proveedores, organismos profesionales, educadores y reguladores de servicios de valoración.

explicativas que lo caractericen, el entorno económico, social y temporal en que se encuentra, utilizando un método contrastado de cálculo que permita al experto incorporar tanto las variables cuantitativas o componentes objetivos como las variables cualitativas o componentes subjetivos del valor entre los que encuentra el conocimiento y la experiencia del valorar”.

Los antecedentes de la valuación inmobiliaria moderna en México se sitúan en el año 1896, cuando se expide la primera Ley de Catastro para aplicarse en el Distrito Federal. De esta ley se desprendió el Reglamento de Catastro, entendido este como el registro administrativo de los bienes inmuebles, el cual fue elaborado por el Ing. Salvador Echegaray. En él, en el Reglamento Catastro, se establecen las normas para la formulación de avalúos catastrales (véase anexo 1). Como se observa en el citado reglamento, el énfasis está en la tributación predial, es decir, en el cálculo del impuesto a pagar por la posesión de inmuebles.

En nuestro país los servicios de valuación se regulan en consideración del propietario o poseedor. Así, en el caso entre particulares, los servicios están reglados por la Secretaría de Economía mediante la norma mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007. Y para el caso de bienes nacionales, corresponde al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) regularlos. Respecto a la concepción del término *valuación*, el INDAABIN señala lo siguiente: “Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien”. Por su parte, el Congreso del Estado de Jalisco (1998) señala que valuación “es un proceso que tiene como objetivo estimar el valor de un bien mediante un avalúo que determina la medida de valor en unidades monetarias”. Ahora, acerca de los alcances de la valuación inmobiliaria, Jerónimo Aznar y Francisco Guijarro (2012: 7) señalan:

Esta tiene el objetivo de determinar el valor de un bien, teniendo en cuenta, los elementos de comparación, características o variables explicativas que lo caracterizan, el entorno económico-temporal en que se encuentra, mediante la utilización de un método contrastado de cálculo aplicado por un tasador profesional y que permita al experto incorporar tanto el conocimiento objetivo como el subjetivo.



El concepto *bien inmueble*, por su parte, lo define el INDAABIN como el conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Cabe destacar que las principales características de un bien inmueble son su movilidad y ser tangible (SHCP, 2017).

Los bienes, en su conjunto, se clasifican en distintas categorías para un mejor estudio; aquí mencionamos cinco:

1. El IVSC, a través de las “Normas Internacionales de Valoración” (2007), establece cuatro tipos de propiedades:

- a) Inmobiliaria.
- b) Mobiliaria.
- c) Negocios.
- d) Intereses financieros.

2. En el ámbito nacional, el Diario Oficial de la Federación del 14 de agosto de 2008 establece cuatro tipos de bienes:

- a) Inmuebles.
- b) Muebles.
- c) Activos financieros.
- d) Empresas.

3. A nivel estatal, el Congreso del Estado de Jalisco, a través de la Ley de Valuación del Estado de Jalisco², en el artículo sexto, establece que la determinación de los valores tendrá tres modalidades generales o específicas:

- a) Valuación de bienes inmuebles.
- b) Valuación de bienes muebles.
- c) Valuación de bienes intangibles.

4. En referencia a las modalidades específicas, el artículo séptimo de la citada Ley de Valuación del estado de Jalisco establece que “la determinación de los valores, atendiendo a la actividad principal en que se utilicen, tendrán las siguientes modalidades:

- a) Agropecuaria.

² Ley de Valuación del Estado de Jalisco, aprobada el 15 de enero de 1998; publicada el 5 de febrero de 1998. Sección II, y vigente a partir del 7 de marzo de 1998.



- b) Industrial.
- c) Actividades extractivas.
- d) De habitación con objeto social o de interés social.
- e) Comercial.
- f) Otras modalidades que determine el reglamento de esta ley”.

5. Por último, en la Norma Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007³, los servicios de valuación se clasifican de acuerdo a la naturaleza del bien materia de la valuación, y son los siguientes siete tipos:

- A. Empresas
- B. Intangibles
- C. Muebles
- D. Inmuebles
- E. Agropecuarios o rurales
- F. Obras de arte y de alhajas
- G. Joyería.

La valuación de negocios —como se menciona en la declaratoria— se considera materia distinta a esta norma.

Como se observa, la tipología establecida por las distintas instancias públicas y privadas presentadas tiene diferente clasificación y consideración, siendo la contenida en la Norma Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007 la más puntual y aplicable a nuestro propósito. No obstante, hay que señalar que los tipos mencionados en esta quedan considerados en otras de menor clasificación.

Tendencia valuatoria tradicional

En referencia a la metodología para los servicios valuatorios en México, la Norma Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007 señala, en su apartado de requerimientos para la presentación de informe de valuación, que deberá formularse por escrito de manera clara y objetiva, presentando el razonamiento y la información suficiente por medio del cual el valuador obtiene el

³ Esta Norma Mexicana establece los requisitos generales que deben cumplirse a fin de proporcionar la confianza de que el servicio de valuación sea otorgado con la competencia técnica, imparcialidad, confidencialidad y esmero que el cliente merece.



valor conclusivo del bien en estudio, además de los siguientes rubros enunciativos más no limitativos:

- Datos del valuador.
- Datos del solicitante.
- Datos del propietario, indicando la documentación en que se basa.
- Tipo de servicio de valuación prestado.
- Vigencia. Este requisito es obligatorio cuando exista una disposición legal que así lo establezca.
- Descripción del bien materia de la valuación, en su caso.
- Cuando proceda, ubicación del bien materia de la valuación.
- Propósito del informe de valuación.
- Uso del informe de valuación.
- Consideraciones previas a la valuación.
- Descripción de enfoques de valuación aplicados.
- Fecha de la inspección.
- Fecha de referencia de valor.
- Fecha del informe de valuación.
- Fuentes de información.
- Consideraciones previas a la conclusión.
- Conclusión de valor.
- Firma del valuador o, en su caso, valuadores.
- Reporte fotográfico.

Tabla 1. Modelo para avalúo inmobiliario según la Norma Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007

Tipo de inmueble	Tipo de valor objetivo	Enfoques por estudiar	Documentación necesaria en copia simple
Terreno para desarrollo habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Valor comercial 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado • Físico • Estudio residual 	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura de propiedad. • Boleta predial o identificación de catastro. • Boleta de agua, en su caso. • Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado. • Licencia de construcción. • Factibilidad de servicios expedida por el municipio. • Planos arquitectónicos. • Especificaciones de obra. • Presupuestos y calendario de obra. • Programa de ventas.
Individualización de crédito hipotecario para vivienda terminada	<ul style="list-style-type: none"> • Valor comercial 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado • Físico • Capitalización de rentas en su caso 	<ul style="list-style-type: none"> • Planos arquitectónicos. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.
Recuperación de crédito	<ul style="list-style-type: none"> • Valor comercial • Valor de reposición 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado • Físico • Capitalización de rentas en su caso 	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura de propiedad. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Planos arquitectónicos.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Sociedad Hipotecaria Nacional

Por su parte, el INDAABIN establece dos reglas para conformar el contenido o reporte conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles:



1. Cada dictamen o reporte conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles debe:
 - a) exponer de forma clara y precisa la valuación de una manera que no induzca a la confusión;
 - b) contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el servicio valuatorio lo entiendan adecuadamente, y
 - c) mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio.
2. El contenido de un dictamen o reporte conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo deberá:
 - a) especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
 - b) resumir la información de manera suficiente para identificar los bienes inmuebles incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas del inmueble que sean relevantes para el servicio valuatorio;
 - c) especificar los derechos sobre los bienes inmuebles valuados;
 - d) especificar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito;
 - e) indicar la fecha efectiva del valor y la fecha del dictamen o reporte conclusivo del servicio valuatorio;
 - f) resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio;
 - g) resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado;
 - h) especificar la fecha del valor de los bienes inmuebles que se reflejan en el servicio valuatorio;
 - i) cuando una opinión de mayor y mejor uso fue desarrollada por el valuador, resumir el soporte y el razonamiento de dicha opinión;
 - j) el valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;



k) de manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, e

l) incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente.

Respecto al proceso metodológico, el INDAABIN presenta la siguiente guía:

1. Identificación del problema.
2. Determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio.
3. Recolección de información y descripción del bien.
4. Análisis de la información al momento de la supuesta ocupación.
5. Opinión de valor del terreno al momento de la ocupación irregular.
6. Aplicación de los enfoques de valuación.
7. Conciliación de valores y opinión final de valor.
8. Dictamen valuatorio.

Asimismo, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) establece el siguiente modelo de avalúo (ver tabla 2):

Tabla 2. Formato de solicitud Infonavit para avalúo inmobiliario y dictamen técnico de calidad

N°	Concepto	Información
1	Datos de identificación del derechohabiente	Nombre Domicilio Teléfono
2	Datos del propietario actual de la vivienda	Nombre RFC Domicilio Teléfono
3	Datos de la vivienda objeto de crédito	Domicilio
4	Documentos oficiales presentados	Escritura pública Planos arquitectónicos Constancia de no adeudo agua Constancia de no adeudo impuesto predial
5	Trámites, aclaraciones o quejas	Datos del INFONAVIT
6	Requisitos técnicos jurídicos	Características de la vivienda

Fuente: <https://INFONAVIT.gob.mx/>

Problemática valuatoria

En referencia a la configuración de los modelos para la obtención del valor de inmuebles aquí planteados podemos establecer que estos enfatizan tres ejes:

1. Datos del propietario y valuador;
2. Identificación y descripción física del inmueble, y
3. Conclusión del valor del inmueble.

Por consiguiente, estos modelos poseen una conformación de tipo tangible y endógena. Tangible porque solo observa y da cuenta de lo visible, es decir, aquello que se manifiesta ante la



mirada del valuador, y endógena porque solo considera y pondera los componentes propios del inmueble, aquellos de carácter edificatorio y que se encuentran determinados en su propia tenencia legal.

No obstante que los modelos del Infonavit y el Ayuntamiento de Guadalajara agregan datos de las características urbanas del inmueble, estos son exclusivamente de forma y carácter enunciativo e informativo, mas no de carácter analítico.

Esta realidad nos permite establecer que los distintos modelos para la valuación inmobiliaria analizados manifiestan omisiones en relación con variables tangibles que forman parte del contexto del inmueble, como son el equipamiento urbano, la infraestructura, la inseguridad, el medio ambiente, el tejido social, la vialidad, etcétera; además, variables de carácter intangible construidas a través de percepciones y valoraciones, entre otras.

Retos desde la ciudad informacional

Hoy nos encontramos en la etapa⁴ llamada *posmodernidad*⁵, la cual está basada en nuevos paradigmas científicos. Un elemento sustantivo en este contexto es el replanteamiento de la tecnología, que ha traído consigo un desarrollo vertiginoso de la informática. Este desarrollo, a su vez, ha revolucionado, por un lado, el procesamiento de la información, y por el otro, las telecomunicaciones, generando trascendentales sistemas de comunicación. Sin embargo, un hecho relevante es la dualidad en los resultados, los cuales transitan entre crecimiento y declive. Por ejemplo, “los antiguos polos de atracción constituidos por los Estados-naciones, los partidos, las profesiones, las instituciones y las tradiciones históricas pierden su atracción” (Lyotard, 1997: 15, citado en Salas, 2017) y emerge la reivindicación de lo individual y local frente a lo universal, dando paso a la fragmentación.

⁴ A esta etapa se le ha dado en llamar posmodernidad, segunda modernidad, modernidad subjetiva o modernidad reflexiva. En lo que sí hay un consenso claro y está en el centro del debate y contenido es la implicación que tiene en los distintos ámbitos en los que participan los individuos.

La modernidad reflexiva es una serie de planteamientos que explica los sucesos a los que hoy asistimos. Ulrich Beck y Anthony Giddens son dos de los principales sociólogos que han abordado con mayor profundidad la realidad actual (Salas 2017).

⁵ En esta transición “la tradición pierde su imperio y la vida diaria se reinstaura en función de la interrelación dialéctica entre lo local y lo universal, los individuos se ven forzados a elegir estilos de vida entre una diversidad de opciones” (Correa, 2011: 5).



En este mismo orden de ideas, Touraine (1994) señala:

La posmodernidad implica la creciente diferenciación de los diversos sectores de la vida social, como, política, economía, vida familiar, religión, arte en particular, ya que la racionalidad instrumental se ejerce dentro de un tipo de actividad y excluye la posibilidad de que alguno de esos tipos esté organizado desde el exterior (p. 17).

Y es que, como señala por su parte Salas (2017: 129), en los individuos surge:

La necesidad de vivir una vida propia y la posibilidad de hacerlo emerge cuando una sociedad está altamente diferenciada. Cuando esa sociedad se divide en esferas funcionales separadas que ni son intercambiables ni injertables unas en otras, los individuos se integran en la sociedad sólo parcialmente.

Esta disolución, que algunos autores han identificado “como la disolución del lazo social y el paso de las colectividades sociales al estado de una masa compuesta de átomos individuales” (Salas, 2017), es capaz de moldear la forma actual de la sociedad.

Ya en lo particular, de esta relación entre las nuevas tecnologías de la información y los procesos urbanos, Castells (1995: 19) señala:

Emerge una forma social y espacial: la ciudad informacional. No es la ciudad de las tecnologías de la información profetizada por los futurólogos. Ni es la tecnópolis totalitaria denunciada por la nostalgia del tiempo pasado. Es la ciudad de nuestra sociedad, como la ciudad industrial fue la forma urbana de la sociedad que estamos dejando. Es una ciudad hecha de nuestro potencial de productividad y de nuestra capacidad de destrucción, de nuestras proezas tecnológicas y de nuestras miserias sociales, de nuestros sueños y de nuestras pesadillas. La ciudad informacional es nuestra circunstancia.

Esta realidad informacional ha transformado la manera de pensar de los individuos y con ella su concepción acerca de la cultura. Hoy han pasado de un estilo de vida “anticuado” (rechazado y en derrumbe) a otro conocido con anticipación en el que predomina la sensación frutiva y la búsqueda de una situación cosmopolita de vida. Este estilo arroja una condición donde los individuos pretenden vivir la realidad en sí misma a través de la exaltación de la diferencia, y en ese sentido, la posesión de bienes, en específico los bienes inmuebles, se convierten en un goce, ya no tan solo en un referente catastral u opción para cuantificar riquezas, significado de distinción



entre los individuos, demostración de poder y control entre los estados nacionales, como había sido su recorrido histórico.

Esta nueva forma de concebir la posesión de bienes inmuebles genera nuevos escenarios dada su envergadura y trascendencia que estos representan para la sociedad y el espacio. Como se ha observado, las ciudades se erigen como repositorios de las externalidades, ya que “las ciudades son planeadas a partir de interposiciones principalmente económicas”, Salas (2017: 126).

En tal sentido, las formas de las ciudades que resultan de la conformación social, económica, jurídica, laboral, etcétera, en un determinado tiempo y espacio, no responden a la vertiginosidad tecnológica y comunicacional. Hoy podemos observar entornos urbanos dualizados y polarizados. Importante resulta destacar que la dualización espacial no consolida dos mundos distintos, sino, al contrario, reúne en uno solo la segregación, la fragmentación, la jerarquización y la flexibilidad.

Compromisos desde la transdisciplinariedad valuatoria

A pesar de las profundas transformaciones en el contexto de los bienes, la valuación inmobiliaria permanece como al principio: se orienta a dar certeza jurídica del bien y del propietario y a describir aspectos de carácter urbano. Es importante destacar que este tipo de valoración entroniza la unilateralidad metodológica y da como resultado la ausencia de un punto medio o un lugar de encuentro entre realidad y procedimiento

Esta relación específica podemos atribuirla a dos factores: por un lado, el ámbito normativo para los servicios valuatorios y su aplicación; por el otro, el ámbito profesional. El primero está conformado de manera general, lo que lo hace amplio y disperso; el segundo lo podemos desagregar en dos ejes: *i)* un alto porcentaje de las currículas de los programas de posgrado en valuación están conformadas por contenidos cuyo énfasis es la preservación de la valuación inmobiliaria tradicional; *ii)* los servicios valuatorios de inmuebles está atados a ingenieros y arquitectos.

Ante este orden de ideas, la valuación inmobiliaria demanda un replanteamiento desde sus propias raíces. En el campo de la realidad, requiere la participación de los profesionales de la valuación y las instancias encargadas de normar y aplicar los lineamientos, de tal manera que los valuadores desarrollen competencias para identificar las múltiples interrelaciones de los distintos



bienes con su ambiente tangible e intangible y los aplicadores sometan a riguroso seguimiento y respeto el contenido de los avalúos bajo una expectativa sistémica. En el campo procedimental, se requiere de la participación de los profesionales y la adquisición de nuevas competencias.

En referencia a transdisciplinariedad, Edgar Morín (2012: 42) señala es la “hija de las imperfecciones crecientes en los modos dominantes de construir el conocimiento”. Y continúa:

Es una forma de organización de los conocimientos que trascienden las disciplinas de una forma radical (...). [Una] necesidad de que los conocimientos científicos se nutran y aporten una mirada global que no se reduzca a las disciplinas ni a sus campos, que vaya en la dirección de considerar el mundo en su unidad diversa. Por eso, el diálogo de saberes y la complejidad son inherentes a la actitud transdisciplinaria.

Transdisciplina y complejidad están estrechamente unidas como formas de pensamiento relacional, y como interpretaciones del conocimiento desde la perspectiva de la vida humana y el compromiso social.

La transdisciplinariedad no significa un único punto de vista, al contrario, significa múltiples visiones de un mismo fenómeno u objeto de estudio. Con la transdisciplina “se aspira a un conocimiento relacional, complejo, que nunca será acabado, pero aspira al diálogo y la revisión permanentes” Basarab Nicolescu (1996: 39). Es decir, la transdisciplinariedad es una aspiración a un conocimiento complejo, no por el camino que lleva a él, sino por las múltiples relaciones que se dan en los distintos fenómenos; es ir más allá de la disciplina.

Mencionado todo lo anterior, ante la realidad actual de los servicios valuatorios, planteamos que la valuación inmobiliaria debe:

- a) Aplicarse desde un enfoque integral.
- b) Ser incluyente.
- c) Ser más objetiva.
- d) Alcanzar mayor certeza.
- e) Contribuir al desarrollo de la ciudad.



Conclusiones

Ante estas ideas surgen dos grandes encargos a resolver. Uno se refiere a las instituciones de educación superior que ofrecen posgrados cuyo objeto de estudio es la valuación inmobiliaria; el otro está dirigido a las instituciones encargadas de normar y aplicar los lineamientos. Las instancias educativas tienen un pendiente: el diseño curricular y los contenidos deberán construirse a partir de un enfoque transdisciplinar que coadyuve al análisis del ambiente del bien y a la ponderación de aspectos precisos y de manera certera.

En el caso de las instituciones normativas, estas requieren de concebir un modelo de valuación inmobiliaria con carácter holístico, ya que el mercado inmobiliario no actúa de manera aislada, sino todo lo contrario, conforman en conjunto con otros objetos de estudio verdaderos sistemas de carácter complejo debido a sus articulaciones e implicaciones. Considerando que la normatividad no concluye con el establecimiento de las normas, entonces requiere que las instancias encargadas de aplicarlas transiten a la transdisciplinariedad, por lo que se hace necesario que los funcionarios de estas instancias públicas y privadas adquieran la formación necesaria y suficiente.

Por último, la valuación inmobiliaria se encuentra en una situación *sine qua non*, cuya condición para alcanzar mayor grado de objetividad y certeza valuatoria requiere, como ya se mencionó, transitar a la transdisciplinariedad, considerada esta como el desarrollo de competencias por parte de los valuadores y de los aplicadores.



Referencias

- Aznar, J. y Guijarro, Francisco. (2012). *Nuevos métodos de valoración. Modelo Multicriterio*. Valencia, España: Editorial Universidad Politécnica de Valencia.
- Castells, M. (1995). *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid, España: Alianza Editorial.
- Correa, H. (2011). Pertenencia e identidad. *Numen de las Ciencias y la Cultura*. Recuperado de <http://www.scribd.com/doc/2069322/Pertenencia-e-identidad>.
- Congreso del Estado de Jalisco. (1998). Ley de valuación del Estado de Jalisco. México: Congreso de Estado de Jalisco. Recuperado de http://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/Ley_Valuacion_Jalisco.pdf.
- INFONAVIT. (S/F). Solicitud de avalúo inmobiliario y dictamen técnico de calidad. México: INFONAVIT. Recuperado de <http://portalmx.infonavit.org.mx>.
- Lytard, J. (1997). *La condición posmoderna*. Argentina: Teorema
- International Valuation Standards Council [IVSC]. (2007). Normas Internacionales de Valoración. Reino Unido: IVSC. Recuperado de <http://www.ivsc.org/>.
- Morín, E. (2012). Edgar Morín el padre del pensamiento complejo. Disponible en página web: <http://edgarmorinmultiversidad.org/index.php/que-es-transdisciplinariedad.html#page>. Consultado: 19/04/ 2016.
- Nicolescu, Basarab. (1996). *La transdisciplinariedad*. Francia: Ediciones Du Rocher.
- Real Academia Española [RAE]. (2012). *Diccionario de la lengua española*. (2012). España: RAE. Recuperado de <http://www.rae.es/>.
- Salas, J. (2017). *Analco, barrio de Guadalajara. De lo individual a lo colectivo*. México: Centro de Estudios e Investigaciones para el Desarrollo Docente (CENID).
- Sánchez, R. (1986). *Historia moderna de la valuación en la república mexicana*. México: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).
- Secretaría de Economía. (2007). Declaratoria de vigencia de la Norma Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007. México: Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Gobernación. (2008). Metodología y criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de los bienes intangibles, bienes inmuebles, bienes muebles usados, unidades instaladas y unidades



económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real mediante compra-venta, arrendamiento financiero, permuta, donación y dación en pago. México: Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público [SHCP]. (2013). Norma Específica de Información Financiera Gubernamental. NEIFG 003 – Bienes Nacionales. México: SHCP.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público [SHCP]. (2017). Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios. México: SHCP. Recuperado de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/296602/62_Metodolog_a_Valor_Comercial.pdf.

Touraine, A. (1994). *Crítica de la modernidad*. México: FCE.



Anexos

Anexo I

Reglamento de Catastro 1889

Capítulo XXII

Inciso 2005. El catastro tiene por objeto la descripción de la propiedad raíz y la anotación de los cambios y alteraciones que ella experimenta.

Inciso 2006. La descripción física consiste en determinar para cada predio:

- I. La situación geográfica.
- II. La forma y dimensiones perimetrales.
- III. El área.
- IV. la clase y calidad.
- V. La renta neta.

Inciso 2007. La descripción jurídica fija:

- I. El nombre del propietario o poseedor de cada predio.
- II. El título de la propiedad o de la posesión
- III. Los derechos reales constituidos.

Inciso 2008. La descripción catastral debe producir el conocimiento de la renta neta o el del valor de las propiedades inmuebles para basar el impuesto, o bien suministrar la prueba legal de la propiedad, o bien satisfacer uno y otro de los fines expresados. De aquí una primera e importante clasificación del catastro en fiscal y jurídico o civil.

Anexo II**Tabla 3.** Guía Técnica INDAABIN

Paso	Descripción
1	Identificación del problema
2	Determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio
3	Recolección de información y descripción del bien
4	Análisis de la información al momento de la supuesta ocupación
5	Opinión de valor del terreno al momento de la ocupación irregular
6	Aplicación de los enfoques de valuación
7	Conciliación de valores y opinión final de valor
8	Dictamen valuatorio

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4. Formato de avalúo para transmisión de dominio con valores catastrales

N°	Concepto	Información
1	Antecedentes	Nombre propietario Nombre solicitante Datos notaría Inmueble y ubicación Régimen de propiedad
2	Características urbanas	Clasificación de la zona Densidad de construcción Construcción dominante Coeficiente de utilización
3	Descripción general del predio	Medidas y colindancias Uso específico Destino
4	Descripción de elementos de construcción por partida y tabla paramétrica	Elementos físicos del inmueble
5	Localización del predio y croquis con área construida	Ubicación en determinada área
6	Clasificación de las construcciones	Tipo-Calidad-Estado de conservación
7	Descripción y distribución del inmueble	Descripción física del inmueble
8	Reporte fotográfico	Imágenes del inmueble
9	Avalúo físico	Valor del terreno Valor de las construcciones Instalaciones especiales

Fuente: Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco (<https://guadalajara.gob.mx/>)