

VALUADOR PROFESIONAL

DIGITAL

Cuarto trimestre 2025 | Año 22 | Vol. 69



LX

CONGRESO
INTERNACIONAL
DE VALUACIÓN
FECOVAL - 2025

EL PODER
DEL VALOR

COMO GENERADOR DE CONFIANZA





ISO 9001:2015
CERTIFICADO
ECMX-M-1200/17



Este es el **VALOR** que necesitas conocer

Valuación Organizada
S. A. de C. V.

LA MEJOR OPCIÓN EN SERVICIOS DE VALUACIÓN

**CONTAMOS CON UNA AMPLIA GAMA DE SERVICIOS PROFESIONALES DE
VALUACIÓN DE BIENES EN GENERAL:**

- Bienes Inmuebles
- Maquinaria y Equipo
- Empresas y Negocios
- Bienes Rurales
- Evaluación de Proyectos
- Bienes Intangibles o Incorpóreos
- Proyectos Especiales
- Propiedad Personal
- Arbitraje (Due Diligence)
- Precios de Transferencia
- Consultoría y Asesoría Profesional
- Reexpresión de Estados Financieros.

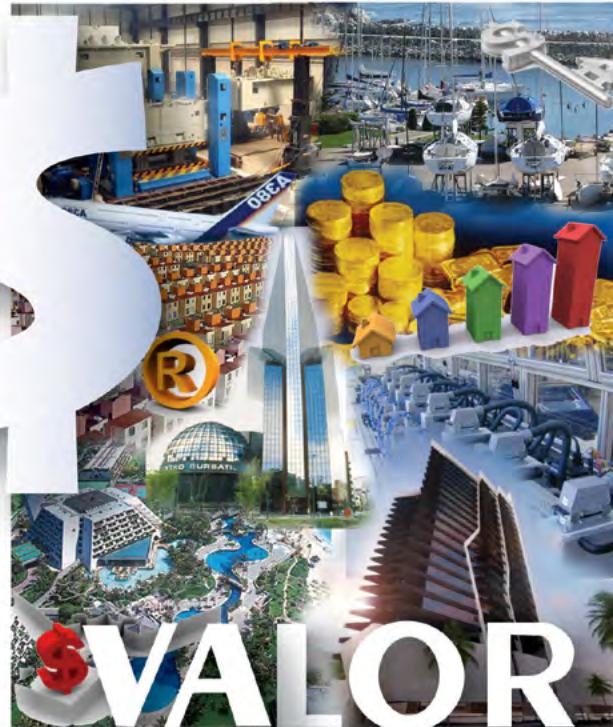
ESTAMOS BUSCANDO NUEVOS PROSPECTOS PARA
FORMAR A LOS VALUADORES DEL FUTURO



Si tienes menos de 30 años y
quieres ser valuador profesional contáctanos



Descarga un resumen de cortesía a partir del 15 de Junio del 2024



OFRECEMOS COBERTURA NACIONAL



CONTAMOS CON UN PADRÓN DE VALUADORES
PROFESIONALES DE VANGUARDIA CON CERTIFICACIONES ANTE
AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS, THE APPRAISAL INSTITUTE,
ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS
Y DIVERSOS COLEGIOS DE VALUADORES



REGISTRO SHF 30001



INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y VALUOS DE BIENES NACIONALES

REGISTRO 0257

ANUVAC
Asociación Nacional de Unidades
de Valuaciones A.C.
SOCIO No. 077/001



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
TESORERIA DEL DF
S-213

www.valor.com.mx

CONTAMOS CON COBERTURA NACIONAL
TEL. ☎ 5584210906, ☎ 5536774734,
TEL. ☎ 8153511625 ó ☎ 3341622244

informes@valor.com.mx

Índice

- 05 EDITORIAL**
ARQ. BERTHA LORENA MERCADO ACEVO
- 06 CAP RATE DE INMUEBLES (CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN) MÉTODO DE LOS TRES PASOS**
E.V. ARQ. SALVADOR PADILLA CASTILLO
- 12 LA VALUACIÓN EN DEFENSA DE LAS VÍCTIMAS DE DAÑO MORAL: REFLEXIONES 8M**
M. EN V. ARQ. BEATRIZ AMALIA PORTILLO AVILA
- 16 LA INTEGRACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA VALUACIÓN: IMPLICACIONES, DESAFÍOS Y PERSPECTIVAS**
ING. CÉSAR S. CANTÚ MARTÍNEZ
- 22 CIBERSEGURIDAD Y RENDICIÓN DE CUENTAS EN SISTEMAS DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL: [ALGUNOS] RETOS PARA MÉXICO**
EDUARDO AGUIRRE MERCADO
- 28 LA INSEGURIDAD NO SÓLO EROSIONA LA VIDA SOCIAL: TAMBIÉN DEVALÚA LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y AGRAVA LA INJUSTICIA TRIBUTARIA.**
DR. ABEL ORTIZ PRADO
- 34 TASA DE CAPITALIZACIÓN DE MERCADO EN INMUEBLES DE PRODUCTOS EN EL AÑO 2024 (CAP-RATE)**
LEONCIO ANGULO VALENZUELA
- 36 LX CONGRESO INTERNACIONAL DE VALUACIÓN 2025**
FECOVAL
- 36 CEVECH CELEBRA SU VIGÉSIMO TERCER ANIVERSARIO**
CEVECH

DIRECTORIO

Valuador Profesional es una publicación editada por la Federación de Colegios de Valuadores, A.C.

Insurgentes Sur N° 1480 Piso 2 Área Privada 4 Col. Insurgentes Mixcoac, C.P. 03920 México, Alcaldía Benito Juárez, CDMX

Teléfonos.
55-5534-6467 y 55-5534-6273
www.fecoval.org.mx

Cada uno de los participantes es el autor y responsable de su colaboración, la Federación de Colegios de Valuadores es responsable de recopilar las aportaciones del diseño, integración y publicación por los canales de comunicación FECOVAL.

Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida o usada en ninguna forma sin el consentimiento de la Federación y sus autores.

La Revista **VALUADOR PROFESIONAL** es el órgano informativo de la FECOVAL.

Es una publicación especial de distribución electrónica gratuita.

EDITORES RESPONSABLES

ARQ. BERTHA LORENA
MERCADO ACEVO
PRESIDENTA FECOVAL

MTRO. MANUEL GARCÍA
CÓRDOVA
COORDINADOR DEL CONSEJO TÉCNICO

MTRO. ROBERTO IBARRA
CABALLERO
CONSEJO TÉCNICO

DISEÑO Y PORTADA

Fénix Consultores
eve.consultores@gmail.com
Whatsapp: 2225 59 07 48

Editorial



Bertha Lorena Mercado Acevo
Presidenta Consejo Directivo 2024 - 2025

Estimados integrantes del gremio de valuadores en México.

En esta edición de nuestra revista, dedicada a la inteligencia artificial, la innovación, la protección de datos y la ciberseguridad, abrimos un espacio para reflexionar sobre cómo las nuevas tecnologías están transformando la manera en que valoramos los bienes, gestionamos la información y garantizamos la confianza que nuestra profesión exige.

La valuación, como disciplina estratégica para el patrimonio de personas, empresas e instituciones, no puede permanecer al margen de esta revolución digital. La adopción responsable de la IA, el fortalecimiento de la seguridad de la información y el respeto irrestricto a los datos personales son pilares indispensables para mantener la credibilidad de nuestros dictámenes y el prestigio del gremio.

Nos encontramos además en un momento especial: estamos a punto de celebrar el LX Congreso Internacional de Valuación 2025, el encuentro más relevante de nuestra comunidad. Este congreso será la plataforma ideal para escuchar expertos líderes del sector y de opinión, compartir experiencias, profundizar en los retos éticos y técnicos que conllevan la automatización y el análisis masivo de datos, y consolidar alianzas que impulsen una práctica profesional cada vez más sólida y competitiva.

Desde la conmemoración del 55 aniversario de la creación de la Federación en junio del 2024, hemos afrontado grandes desafíos, pero también hemos tenido importantes avances en el fortalecimiento institucional, el desarrollo del análisis del marco legal de nuestra profesión, capacitación continua y la reflexión en la transformación de los métodos valuatorios.

La publicación de los Estándares de Valuación 2025, nos compromete a evolucionar en nuestra profesión.

Hoy llegamos a octubre con la satisfacción del deber cumplido y con la certeza de que nuestra labor contribuye al desarrollo económico y social del país.

Mi más sincero agradecimiento a quienes integran los Consejos Directivos, el Consejo Técnico, las Comisiones de Trabajo y las Regionales FECOVAL. Gracias a todos por su compromiso y esfuerzo colectivo, hemos podido alcanzar las metas trazadas en nuestro plan estratégico que está compuesto por siete acciones y encarar con optimismo los desafíos que el futuro nos presenta.

Es un honor presidir las labores del Consejo 2024- 2025 y acompañar a todas y todos los valuadores en este camino de transformación. Sigamos fortaleciendo la excelencia, la ética y la innovación que distinguen a nuestra profesión.

"UNIDOS GENERANDO VALOR"
Su amiga.

Bertha Lorena Mercado Acevo
Presidenta Consejo Directivo 2024 - 2025

CAP RATE de Inmuebles

(Cálculo de la Tasa de Capitalización)

Método de los Tres Pasos

E.V. Arq. Salvador Padilla Castillo

Miembro del Colegio de Valuadores de Sinaloa Centro, A.C.

Valuador de Inmuebles, maquinaria y equipo, Negocios en Marcha



El Cap Rate o Tasa de Capitalización es una herramienta esencial en la valoración de propiedades inmobiliarias. Se utiliza para medir la rentabilidad de una propiedad en relación con su valor de mercado o precio de compra. Este indicador de inversión mide la relación entre el Ingreso Neto Operativo y el valor de la propiedad, representando la relación entre la Renta Neta Anual que produce un inmueble y su valor. Además, esta tasa refleja el tiempo esperado de recuperación de la inversión inicial.

En términos simples, la tasa de capitalización es cualquier divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir el ingreso en valor. Por ejemplo, para una recuperación de la inversión a 8 años, la tasa de capitalización es 12.50 %, para 10 años es 10.00 %, para 12 años es 8.33 % y para 15 años es 6.67 %, solo por mencionar algunos ejemplos.

La tasa de capitalización también sirve como un indicador del riesgo financiero asociado con el inmueble. Una tasa más alta generalmente indica un

mayor riesgo financiero, lo que resulta en un valor de la propiedad más bajo. Por el contrario, una tasa de capitalización más baja sugiere un menor riesgo financiero, lo que lleva a un valor de propiedad más alto. Su comportamiento es similar al del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC, por sus siglas en inglés) utilizado en finanzas para evaluar proyectos de inversión. Mientras más alta sea la WACC, mayor rendimiento se exige al proyecto, resultando en un valor menor. Por el contrario, una WACC más baja implica una menor exigencia de rendimiento, resultando en un valor mayor.

Según la Norma Mexicana de Servicios de Valuación NMX-R-081-SCFI-2015, esta cifra representa el retorno o "rendimiento" que un inversionista, o el retorno hipotético en el caso de un propietario que ocupa su inmueble, esperaría como reflejo del costo temporal del dinero y los riesgos y recompensas derivados de la propiedad.

El Procedimiento Técnico PT-TC del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) cita que es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y su valor. Se considera que incluye el retorno "de" y "sobre" el capital invertido en el inmueble.

Existen diversos métodos para el cálculo de la tasa de capitalización. Sin embargo, el presente artículo tiene como propósito dar a conocer un método que he desarrollado a lo largo de mis más de 20 años de experiencia como valuador y más de 30 años en el sector inmobiliario.

MÉTODO DE LOS TRES PASOS

Paso 1.- Calcular Tasa Real (TR): La tasa real representa el interés de un capital una vez descontados los efectos de la inflación.

Paso 2.- Calcular Tasa de Riesgo Comercial (TRC): La tasa de riesgo comercial representa el costo del dinero por el tiempo que pueda estar el inmueble a la venta.

Paso 3.- Calcular Tasa de Recuperación del Inmueble (TREC): La tasa de recuperación representa el riesgo por la vida útil



VALUADOR PROFESIONAL

remanente del inmueble y/o su vida económica
La fórmula para obtener la tasa de capitalización (TC) es la siguiente:

$$TC (\%) = TR + TRC + TREC$$

Donde:

TR= Tasa Real

TRC= Tasa de Riesgo Comercial

TREC = Tasa de Recuperación del Inmueble

PASO 1.-CÁLCULO DE LA TASA REAL (TR) PESOS CONSTANTES

La tasa real representa el interés de un capital una vez descontados los efectos de la inflación.

$$TR (\%) = \left(\frac{i - Ti}{1 + Ti} \right)$$

Donde:

TR =Tasa Real de Interés en %

i =Tasa de Interés Nominal Anual

= Tasa Efectiva Anual (TEA)

Ti =Tasa Inflacionaria (Anual)

PARA ESTO OBTENEMOS PRIMERO LA TASA NOMINAL (TN)

La tasa nominal es el interés que capitaliza más de una vez por año. Esta tasa convencional o de referencia lo fija el Banco Federal o Banco Central de un país para regular las operaciones activas (préstamos y créditos) y pasivas (depósitos y ahorros) del sistema financiero.

Ejemplos de Tasas Nominales: CETES, Pagares Bancarios, TIIE, etc.

NOTA: Se recomienda utilizar como tasa nominal el CETES a 28 días, obteniendo el promedio de los últimos seis años.

Esto ayuda a reducir el impacto de las fluctuaciones económicas nacionales. Una vez calculada la tasa, se puede determinar el valor presente del inmueble proyectando sus ingresos futuros.

La fuente oficial y más confiable para obtener el histórico del CETES es la página del Banco de México. Puedes acceder a esta información en el siguiente enlace: <https://acortar.link/jG1jxn>

TASA EFECTIVA ANUAL (TEA)

La tasa efectiva anual resulta de capitalizar la tasa nominal. Depende de los períodos de capitalización, ya que existe capitalización diaria, semanal, quincenal, mensual, etc. Es decir, se obtiene la tasa nominal a 28 días y se convierte a tasa anual, ya que el cálculo del valor de capitalización es por periodos anuales.

Formula:

$$TEA = \left(1 + \frac{TN / 100}{N} \right)^N - 1$$

Donde:

TEA = Tasa Efectiva Anual en %

TN = Tasa Nominal en %

N = Número de Periodos de Capitalización en un Año

TASA INFLACIONARIA (TI)

La tasa inflacionaria que se utiliza también debe ser anual, ya que el cálculo del valor de capitalización es por periodos anuales. Se obtiene dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado en el mes más reciente entre el INPC del mismo mes del año anterior.

NOTA: Se recomienda utilizar como tasa inflacionaria el promedio de los

últimos seis años para mantener congruencia con la tasa nominal y reducir el impacto de las fluctuaciones económicas nacionales. Una vez calculada la tasa, se puede determinar el valor presente del inmueble proyectando sus ingresos futuros.

La fórmula es la siguiente:

$$Ti = \left[\frac{i_1 + i_2 + i_3 + i_4 + i_5 + i_6}{6} \right]$$

La fuente oficial y más confiable para obtener el índice Nacional de Precios al Consumidor es la página del Banco de México. Puedes acceder a esta información en el siguiente enlace: <https://acortar.link/DlHmE>

CÁLCULO DE LA TASA REAL (TR) PESOS CONSTANTES

Una vez que ya tenemos la tasa efectiva anual (TEA) y la tasa inflacionaria (Ti), concluimos el paso 1 con el cálculo de la tasa real (TR) utilizando la siguiente fórmula:

$$TR (\%) = \left(\frac{i - Ti}{1 + Ti} \right)$$

Donde:

- TR =Tasa Real de Interés en %
- i =Tasa de Interés Nominal Anual
- = Tasa Efectiva Anual (TEA)
- Ti =Tasa Inflacionaria (Anual)

PASO 2.- CÁLCULO DE LA TASA DE RIESGO COMERCIAL (TRC)

La tasa de riesgo comercial representa el costo del dinero por el tiempo que pueda estar el inmueble a la venta y se obtiene con la siguiente formula:

$$TRC (\%) = \left(\frac{TR \times (TV/12)}{1 - GV} \right) + FU$$

Donde:

- TR = Tasa Real de Interés en %
- TV = Tiempo estimado de venta del inmueble en meses
- GV = Gastos de Venta estimados del inmueble
- FU= Factor de Uso según la siguiente tabla

USO	FACTOR	USO	FACTOR
HABITACIONAL	2.00%	TERRENO Y ESTACIONAMIENTO	3.00%
COMERCIAL	2.50%	INDUSTRIAL	4.00%

Para calcular la tasa de riesgo comercial se consideran los siguientes tres elementos:

- TV = Tiempo estimado de venta del inmueble en meses: Representa el riesgo asociado al costo del dinero durante el tiempo que el inmueble esté a la venta. A mayor tiempo de venta, mayor será el riesgo y, por ende, la tasa resultante será más alta.
- GV = Gastos de Venta estimados del inmueble: Representa los costos inherentes a la comercialización del inmueble. A mayores gastos de venta, mayor será el riesgo y, por lo tanto, la tasa resultante será más alta.
- FU = Factor de Uso: Representa la demanda del mercado para los inmuebles según su uso. Existe una mayor demanda para inmuebles de uso habitacional, seguida por el uso comercial, terrenos y, finalmente, inmuebles de uso industrial. A menor demanda, mayor será el riesgo y, por ende, la tasa resultante será más alta.

El riesgo comercial en bienes raíces se refiere a la posibilidad de que los inversionistas sufren pérdidas económicas o no obtengan el retorno esperado debido a factores financieros, económicos o del mercado. Este riesgo está relacionado con la incertidumbre

VALUADOR PROFESIONAL

de los ingresos y costos asociados con las propiedades, y puede surgir por diversos motivos que afectan la rentabilidad y el valor de las inversiones.

Además, se refiere a la dificultad de vender una propiedad rápidamente o a un precio adecuado, ya que las propiedades inmobiliarias suelen ser activos relativamente ilíquidos

PASO 3.- CÁLCULO DE LA TASA DE RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE (TREC)

La tasa de recuperación representa la vida útil remanente del inmueble y/o su vida económica. Se considera que un inmueble con menor edad producirá ingresos durante más tiempo, mientras que un inmueble con mayor edad tiene un periodo más corto para generar ingresos. Por lo tanto, a mayor edad del inmueble, se considera que el riesgo es mayor y, en consecuencia, la tasa será más alta.

Se obtiene con la siguiente formula:

$$\text{TREC (\%)} = \left(\frac{1}{\text{VUR o VE}} \right)$$

Donde:

TREC = Tasa de Recuperación del inmueble en %

VUR = Vida Útil Remanente en años o Vida Económica

CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN (TC)

Una vez realizados los tres pasos se calcula la tasa de capitalización aplicando la siguiente formula:

$$\text{TC (\%)} = \text{TR} + \text{TRC} + \text{TREC}$$

Donde:

TR= Tasa Real

TRC= Tasa de Riesgo Comercial

TREC = Tasa de Recuperación del Inmueble

Para una mejor interpretación del método de los tres pasos, se presenta el siguiente ejemplo:

Cálculo de la Tasa de Capitalización de un inmueble de uso habitacional con los siguientes datos:

Gráfica en página siguiente.

Para descargar el archivo en Excel pueden acceder al siguiente

<https://acortar.link/XfnOgo>



CÁLCULO DE TASA DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

MÉTODO DE LOS 3 PASOS

E.V. ARQ. SALVADOR PADILLA CASTILLO

DATOS:

FECHA	01-mar-25
USO	HABITACIONAL
EDAD	10
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	70
VIDA UTIL REMANENTE (VUR)	60
TIEMPO DE VENTA (TV)	6 MESES
GASTOS DE VENTAS (GV)	5.00%
VIDA ECONOMICA (VE)	50 AÑOS

NOTA: SOLO LLENAR CELDAS EN AMARILLO

PASO 1.- CÁLCULAR LA TASA REAL
OBTENER TASA NOMINAL DE REFERENCIA (PROMEDIO DE LOS ULTIMOS 6 AÑOS)

TAZA NOMINAL DE REFERENCIA	CETES
CAPITALIZACIÓN	28 DIAS
TAZA PROMEDIO	7.8876%
FECHA DE LA TASA	1-mar.-2025
FUENTE	www.banxico.org.mx

ENLACE <https://www.banxico.org.mx/SielInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CF107§or=22&locale=es>

OBTENER TASA INFLACIONARIA ANUAL (PROMEDIO DE LOS UTIMOS 6 AÑOS)

TAZA INFLACIONARIA ANUAL	5.0721%
FECHA DE LA TASA	octubre-21
FUENTE	www.banxico.org.mx

ENLACE <https://www.banxico.org.mx/SielInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CP154&locale=es>

CONVERTIR TASA NOMINAL EN TASA EFECTIVA ANUAL

Formula:

$$TEA = \left[\left(1 + \frac{TN}{N} \right)^N - 1 \right]$$

Donde:

TN=	7.8876%
N=	12.86
TEA=	8.1809%

CONVERTIR TASA EFECTIVA ANUAL EN TASA REAL

Formula:

$$TR = \left[\frac{TEA - Ti}{1 + Ti} \right]$$

Donde:

TEA=	8.1809%
Ti=	5.0721%
TR=	2.9588% PASO 1

PASO 2.- CÁLCULAR LA TASA DE RIESGO COMERCIAL

Formula:

$$TRC = \frac{TR (TV / 12)}{1 - GV} + FU$$

Donde:

TR=	2.9588%
TV=	6 MESES
GV=	5.00%
FU=	2.00%
TRC=	3.5573% PASO 2

PASO 3.- CÁLCULAR LA TASA DE RECUPERACIÓN

Formula:

$$TREC = \frac{1}{VE}$$

Donde:

VE=	50.00
TRC=	2.0000% PASO 3

CÁLCULAR LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

Formula:

$$TC = TR + TRC + TREC$$

TC= 8.5161% **RESULTADO**

La Valuación en defensa de las víctimas de Daño Moral: Reflexiones 8M

M. en V. Arq. Beatriz Amalia Portillo Avila

Valuadora Especializada en Avalúos de Daño Moral



En este Día Internacional de la Mujer, quiero invitar a una reflexión profunda acerca de un tema a menudo invisible pero fundamental en la búsqueda de justicia: la Valuación como herramienta fundamental en la defensa de las Víctimas. Como valuadora especializada en Daño Moral, he sido testigo de cómo el reconocimiento y la cuantificación del sufrimiento no solo restituyen una parte de la dignidad arrebatada, sino que también se convierten en un pilar imprescindible para la reparación integral de quienes han sufrido injusticias.

LA IMPORTANCIA DE RECONOCER EL DAÑO MORAL

La violencia, en cualquiera de sus manifestaciones –física, psicológica o simbólica– deja cicatrices que no se pueden medir a simple vista con cifras

o fórmulas contables. El daño moral trasciende lo tangible y se adentra en el ámbito del sufrimiento interno, en el deterioro de la autoestima y en la pérdida de oportunidades de vivir en plenitud. En el caso de las mujeres, que históricamente han enfrentado una doble carga de violencia y discriminación, se torna aún más crucial para visibilizar y dignificar sus experiencias. Reconocer el daño moral es, en esencia, reconocer la humanidad y la resiliencia de cada víctima.

HERRAMIENTAS PARA UNA JUSTICIA RESTAURATIVA

La metodología de la valuación del daño moral se ha convertido en una herramienta decisiva en procesos judiciales y mediáticos. A través de un análisis riguroso que integra elementos psicológicos, sociales y jurídicos, se busca cuantificar un sufrimiento que podría parecer inmedible. Esta práctica no solo permite que la víctima obtenga una reparación económica, sino que además valida su experiencia, ofrece un espacio para la recuperación emocional y establece un precedente en la protección de los derechos humanos. Es en esta intersección entre la ciencia y la sensibilidad donde la valuación se transforma en un instrumento de justicia restaurativa.

LA DEFENSA DE LAS VÍCTIMAS COMO COMPROMISO SOCIAL

La labor de valuar el daño moral no puede limitarse a un ejercicio técnico; es un compromiso ético y social. En cada informe, en cada cifra, se encuentra la historia de una mujer que ha sido marginada, vulnerada o silenciada. Al dar valor a este sufrimiento, no solo se busca resarcir económicamente a la víctima, sino también enviar un mensaje contundente: ninguna agresión, por imperiosa que sea, quedará sin reconocimiento. Este mensaje es fundamental para el fortalecimiento de una sociedad que, al empoderar a sus mujeres, se fortalece en su conjunto.

La defensa de las víctimas exige que se abra un espacio de diálogo entre la experiencia individual y el marco normativo que nos rige. En este sentido, el rol del valuador se trasciende del mero cálculo a la construcción de un relato de dignidad y



empoderamiento. Cuando se cuantifica el daño moral, se reivindica el derecho a ser escuchada, a recibir justicia y a reconstruir una identidad que haya sido comprometida por el abuso y la discriminación.

EL CAMINO HACIA LA EQUIDAD Y EL RESPETO

Celebrar el Día Internacional de la Mujer implica reconocer la diversidad y la fortaleza de todas aquellas que han transformado el dolor en un motor de cambio. La valuación en defensa de las víctimas es una de las herramientas que, cuando se aplica con rigor y humanidad, permite transformar el sufrimiento en una declaración de resistencia. Es un llamado a las instituciones, a la sociedad y a cada uno de nosotros para trabajar en la creación de espacios seguros donde la voz de la mujer no solo sea escuchada, sino también respetada y valorada.

En cada caso, el proceso de valuación es también una invitación a la reflexión sobre cómo podemos mejorar las políticas públicas y los sistemas de protección. Se trata de construir un puente entre el daño irreparable y la posibilidad de una reparación que permita a las víctimas retomar el camino hacia una vida digna. La justicia,

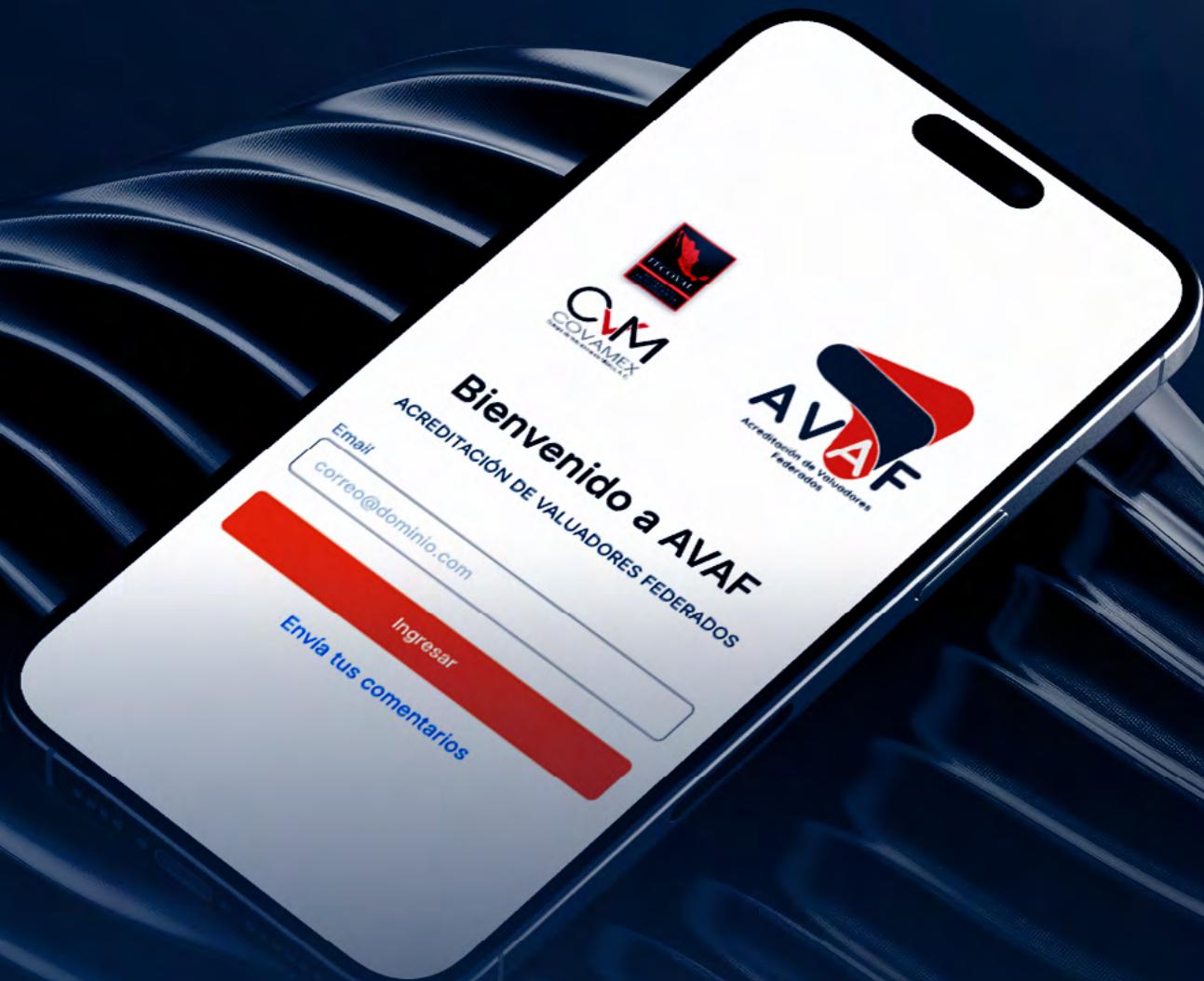
en su máxima expresión, debe ser un faro que ilumine el oscuro camino del sufrimiento, y la valuación es una de las herramientas más precisas para encender esa luz.

Hoy, en este día de reivindicación y esperanza, reafirmo mi compromiso con todas aquellas mujeres que han

tenido que enfrentar la violencia y la injusticia. La labor de valuar el daño moral es, en última instancia, una labor de empatía, de reconocer la complejidad de cada historia y de abogar por un mundo donde la equidad y el respeto sean más que aspiraciones, sean realidades tangibles. Porque cada cifra, cada diagnóstico y cada informe son un paso hacia una sociedad más justa, donde el dolor se transforme en fortaleza y donde la voz de cada

victima tenga el poder de cambiar el destino.

**VALUAR EL DAÑO MORAL
ES RECONOCER EL
SUFRIEMIENTO, DEVOLVER
DIGNIDAD A LAS VÍCTIMAS Y
TRANSFORMAR EL DOLOR
INVISIBLE EN UN ACTO
CONCRETO DE JUSTICIA**



AVAF

Un nuevo estándar nacional
AVAF acredita a valuadores
federados, elevando la confianza en
el sector profesional.

Tu perfil profesional visible

Muestra tu trayectoria, especialidades
y experiencia con un perfil público
acreditado.

Genera confianza con tus clientes
El QR de AVAF garantiza tu
acreditación y profesionalismo.

Un sistema ágil

Impulsado por tecnología avanzada
y seguro para llevar tu profesión al
siguiente nivel.

Protección de datos personales

Solo tu nombre y colegio aparecerán,
garantizando privacidad y seguridad.

Unión profesional a nivel nacional

FECOVAL y más de 50 colegios
respaldan esta iniciativa innovadora.

Estándares internacionales

AVAF refuerza la transparencia y
calidad en un mercado globalizado.

Reconocimiento para especialistas

Destaca en áreas como inmuebles,
terrenos rústicos, negocios en
marcha y más.

Un compromiso anual

Actualiza tu información para
mantener tu acreditación vigente y
actualizada.

Sé parte del cambio

Fortalece la profesión con confianza
y profesionalismo.

LA INTEGRACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA VALUACIÓN: IMPLICACIONES, DESAFÍOS Y PERSPECTIVAS

Ing. César S. Cantú Martínez

MAI, SRA, AI-GRS, MRICS, RWA-OG



La sostenibilidad no es solo una preferencia corporativa: influye directamente en el acceso a financiamiento, la percepción de mercado y la valoración de activos. Los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y sus cinco ejes – Personas, Planeta, Prosperidad, Paz y Alianzas – orientan esta transición.

El conocer sobre la sostenibilidad es relevante, porque permite identificar quién debe asumir la responsabilidad por las dinámicas sociales y ambientales generadas por modelos de negocio, empresas, el Estado y otros grupos de interés.

En este sentido, los valuadores debemos integrar estos factores en nuestras metodologías para producir valoraciones útiles y confiables.

CONTEXTO Y RELEVANCIA

El sector financiero y asegurador incorpora activamente iniciativas alineadas con los ODS: 9 de cada 10 empresas del sector aplican acciones sostenibles.

Algunas medidas comunes alineadas a ODS son: medición de huella de carbono (60.9%), reducción de emisiones CO₂ (52.2%), energías renovables (47.8%) y economía circular (41.3%).

Asimismo, la demanda de propósito empresarial continúa en aumento. De acuerdo con la encuesta global de Deloitte (2024), el 84% de la Generación Z y el 87% de los Millennials consideran que el propósito organizacional es un factor clave para su satisfacción laboral.

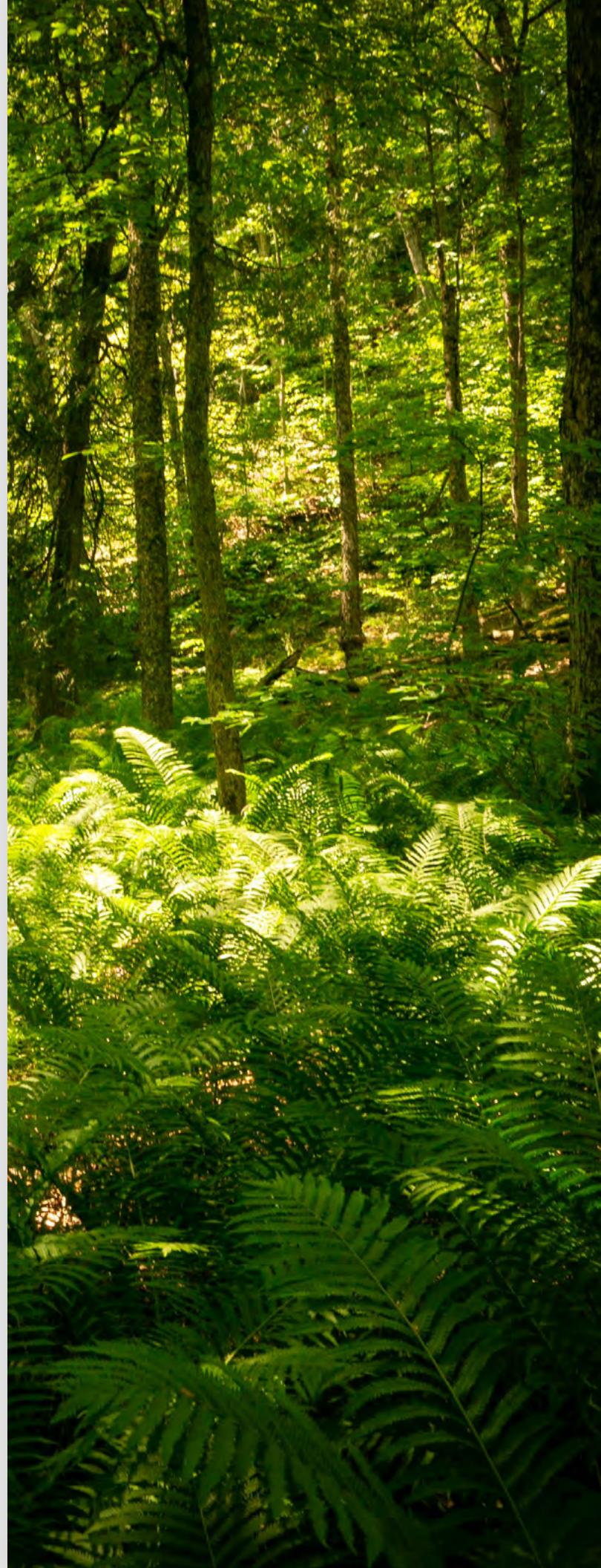
El pacto mundial de la ONU establece el análisis del sector financiero como base para los principios de una banca responsable, con el fin de orientar las actividades financieras hacia el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Actualmente, 170 bancos en todo el mundo se han adherido a estos principios.

EFFECTOS REGULATORIOS Y FINANCIEROS EN MÉXICO

Actualmente existen más de veinte impuestos estatales al carbono; mientras algunos tienen como objetivo contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, otros se enfocan únicamente en la recaudación fiscal. Por otro lado, el apoyo federal a iniciativas sostenibles es poco accesible o muy limitado.

Existen también, requisitos administrativos locales, como ejemplo, en la Ciudad de México, se condicionan permisos de desarrollo a medidas como mitigación de impactos, a los desarrolladores inmobiliarios para el otorgamiento de licencias de construcción, entre ellas, la clara identificación de:

- o Medidas para mitigar el impacto social.
- o Estimación de empleos generados.
- o Declaración escrita de solvencia económica y moral.



En el caso de la Banca y los financiamientos "verdes", estos requieren proyectos con propósitos ambientales y certificaciones externas (CICERO, Sustainalytics, etc.). En Europa y EE. UU. estas exigencias ya son comunes; en América Latina están en expansión.

NORMATIVA RELEVANTE EN MÉXICO

Las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) son un conjunto de lineamientos técnicos y conceptuales desarrollados en México por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad (CINIF), con el propósito de que las empresas reporten de manera estandarizada, confiable y comparable sus impactos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Estas se publicaron en mayo de 2024 y entraron en vigor el 1 de enero de 2025, la primera publicación de informes será en 2026, para las empresas obligadas. Se integran de la siguiente forma:

- NIS A-1: Marco conceptual para desarrollar NIS específicas y garantizar calidad de la información de sostenibilidad.
- NIS B-1: Establece los Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO): 30 métricas universales, cuantitativas y cualitativas, para evaluar impactos ambientales, sociales y de gobernanza. Estos indicadores (IBSO) contenidos en las NIS, son métricas de aplicación universal que permiten identificar y medir los impactos sobre el entorno ambiental y social de una entidad, así como sus prácticas de gobernanza, además de coadyuvar a identificar sus riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad.

Ahora bien, es vital la convergencia y entre Normas de Información Financiera (NIF) y Normas de información de Sostenibilidad (NIS), ya que permitirá:

- Optimizar la información y facilitar la toma de decisiones.
- Contar con información fiable, que incremente la confianza de inversionistas y prestamistas, facilitando acceso a recursos financieros y condiciones favorables. (Financiamientos verdes)
- La sostenibilidad, adecuadamente documentada, puede traducirse en crecimiento sostenido y desarrollo socioeconómico local.

ASG Y SU IMPACTO EN VALUACIÓN:

Las políticas ASG afectan flujos de caja, costos de capital, riesgos regulatorios y reputación: elementos clave en cualquier método de valuación. En este sentido, estas dimensiones de la sostenibilidad implican:

- Ambiental: medir, limitar o compensar impactos (emisiones, contaminación, pérdida de biodiversidad), impulsar eficiencia en recursos, energías renovables y economía circular.
- Social: promover inclusión, trabajo digno, capacitación y bienestar dentro y fuera de la entidad.
- Gobernanza: ética, legalidad, transparencia, gobierno corporativo y rendición de cuentas.

RETOS, PERSPECTIVAS Y OPORTUNIDAD PARA LOS VALUADORES

La integración de criterios de sostenibilidad en la valuación, representan un cambio complejo que requiere en primer lugar: la adaptación de las metodologías tradicionales; lo cual requiere actualizar los marcos analíticos e incorporar los impactos ambientales, sociales y de gobernanza, así como, asumir nuevos riesgos e indicadores relacionados.

Sin embargo, persisten desafíos significativos en la cuantificación de los beneficios y costos relacionados con la sostenibilidad en proyectos de inversión y bienes inmuebles. Por ello, la necesidad de desarrollar parámetros estandarizados y aceptar la inherente incertidumbre respecto a cómo estos impactos afectan el valor, se vuelve esencial para avanzar con mayor precisión y confiabilidad en nuestros análisis.

Nuestro gremio debe enfrentar la limitada formación técnica sobre sostenibilidad, así como el reto ético de realizar avalúos transparentes y objetivos frente a presiones de actores interesados en inflar o depreciar activos con componentes verdes.

Estos desafíos y oportunidades indican que el gremio debe prepararse, invertir en capacitación y colaborar con actores sectoriales para integrar adecuadamente la sostenibilidad en nuestras prácticas, consolidando así un rol estratégico en la generación de valor confiable y responsable en un contexto cada vez más exigente y regulado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- *Ciencias Administrativas. Teoría Y Praxis.* (2025). *Valuación de proyectos de inversión, la sostenibilidad, y sus implicaciones en el costo de capital*, 21(3), 90–107. <https://doi.org/10.46443/catyp.v21i3.494cienciasadmvastyp.uat>
- Haro-Martínez, A. A., & Taddei-Bringas, I. C. (2014). *Sustentabilidad y economía: la controversia de la valoración ambiental*. *Economía, Sociedad y Territorio*, 14(46), 567–599. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212014000300007scielo
- Coamba. (2025). *Retos de la sostenibilidad. Cómo abordarlos 2025, un año clave en la transición*. Revista OTWO, marzo 2025. <https://coamba.es/retos-de-la-sostenibilidad-como-abordarlos-2025-un-ano-clave-en-la-transicion-revista-otwo-diciembre-2024/coamba>
- Umaméxico. (2025, febrero 24). *Un Nuevo Marco para la Sostenibilidad en el Mercado de Valores Mexicano*. <https://umamexico.com/un-nuevo-marco-para-la-sostenibilidad-en-el-mercado-de-valores-mexicano/umamexico>
- Organización de las Naciones Unidas México. (2025, junio 26). *El Encuentro Empresarial por la Sostenibilidad 2025: Un espacio clave para trazar el rumbo de las empresas sostenibles*. <https://mexico.un.org/es/297057-el-encuentro-empresarial-por-la-sostenibilidad-2025-un-espacio-clave-para-trazar-el-rumbo-de-mexico.un>

- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2019). *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: Oportunidad para América Latina y el Caribe*. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/40155-la-agenda-2030-objetivos-desarrollo-sostenible-oportunidad-america-latina-caribecepal>
- Naciones Unidas. (2020). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. <https://www.un.org/es/impacto-academico/page/objetivos-de-desarrollo-sostenibleun>
- Pacto Mundial ONU España. (2025, febrero 5). *Sostenibilidad empresarial*. <https://www.pactomundial.org/sostenibilidad-empresarial/pactomundial>
- Deloitte. (2024, mayo 29). Encuesta Gen Z y Millennial 2024. <https://www.deloitte.com/latam/es/issues/work/encuesta-gen-z-y-millennials-2024.htmldeoitte>
- CINIF - Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y Sostenibilidad. (2024, noviembre 5). *Las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS)*.
- EY México. (2025, febrero 25). Panorama de reporte en México: adopción de las Normas de Sostenibilidad. https://www.ey.com/es_mx/services/climate-change-sustainability-services/panorama-reporte-mexico-adopcion-normas-sostenibilidadey
- ONU. (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (A/RES/70/1)*. https://unctad.org/system/files/official-document/ares70d1_es.pdfunctad
- Observatorio 2030 (2024, octubre). *ODS año 9: Acelerando la Agenda 2030*. <https://observatorio2030.com/sites/default/files/2024-10/ODS%20a%C3%B1o%209.%20Acelerando%20la%20Agenda%202030.pdfobservatorio2030>



**Estamos muy
orgullosos de
distribuir los
libros escritos
por nuestros
colaboradores**

**ADQUIERE
TUS LIBROS
EN LA FECOVAL**

**UNIDOS
GENERANDO
VALOR**



Ciberseguridad y Rendición de Cuentas en Sistemas de Inteligencia Artificial: [Algunos] Retos para México

Eduardo Aguirre Mercado

Maestro en Derecho Tecnológico e Innovación por la Universidad de Groninga, en Países Bajos, y Licenciado en Derecho por el Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE)



Cada día, prevenir un ciberataque en México es una labor activa, que requiere recursos y colaboración interna dentro de las entidades que son víctimas. Esta labor es necesaria. En 2023, México recibió 94 millones de intentos de ciberataques, lo que lo colocó en segundo lugar en todo Latinoamérica. Estos intentos de ataque representan pérdidas monetarias que pueden ascender a los 2 millones de dólares anuales, a través de diferentes actividades peligrosas, como el secuestro de información sensible o financiera, malware o vulneraciones de ciberseguridad. Aún más, la inteligencia artificial ('IA') juega un rol cada vez más importante en la propagación de ciberataques a través de la República Mexicana. El consultor en ciberseguridad, Kaspersky, reportó que hay una correlación directa entre el auge de herramientas de IA y el aumento de ataques de phishing en América Latina en un 617% por ciento. El periódico Milenio incluso reportó que la IA jugó un rol relevante en ciberataques que perjudicaron al 47% de las compañías en México tan sólo en 2023. Ante esto, el 62% de los usuarios de Internet en Latinoamérica aún no logran

distinguir entre contenido generado por humanos y contenido manipulado por sistemas de IA, lo cual el periodista y analista, Tomás Lujambio, ha interpretado como un factor que causa una mayor susceptibilidad a fraudes y estafas digitales.

Esta problemática revela una importante laguna legal en el Derecho mexicano. Dentro de las instituciones mexicanas, todavía no hay un marco definido para que los sistemas de IA rindan cuentas por las actividades delictivas que ayuden a cometer. ¿Sólo el estafador debe responder si usó sistemas de IA para llevar a cabo un ciberataque? ¿Qué tanto de la reparación de daños cae en los desarrolladores de estos sistemas? Aún más, si algún sistema de IA llega a desenvolver ciberataques sin la intervención de un ser humano, ¿a quién se le deben atribuir las afectaciones resultantes?

El concepto de rendición de cuentas en la inteligencia artificial aún queda atado a debates académicos. Éstos sugieren que el principio de rendición de cuentas involucra medidas técnicas, éticas y sociales para incorporar principios y estándares que apliquen al diseño de algoritmos de IA, implementar sistemas de IA de acuerdo con el Derecho internacional y crear instituciones que deleguen responsabilidades y supervisen estos sistemas de manera periódica. Algunas medidas incluyen evaluaciones de impacto que asesoren el impacto ambiental de estos sistemas y su habilidad para otorgar medios a través de los cuales sus usuarios opongan sus decisiones. Académicos también han sugerido otras medidas dentro del concepto de rendición de cuentas, como la instalación de auditorías y organismos de supervisión, así como la reserva de fondos para garantizar medidas de reparación. Sin embargo, debates más profundos han establecido que la rendición de cuentas radica en dos ejes: la capacidad de sistemas de IA para responder por sus acciones y la capacidad de los usuarios de demandar –y recibir– explicaciones de las decisiones de estos sistemas.

Sin embargo, en propuestas de leyes y directrices de organizaciones gubernamentales y de la sociedad civil, el concepto de rendición de cuentas se mezcla constantemente con otros principios similares, como la responsabilidad, la transparencia,



la explicabilidad y la lealtad. Un ejemplo internacional es la Red Iberoamericana de Protección de Datos, que combinó medidas de rendición de cuentas con el principio de responsabilidad demostrada. Asimismo, un ejemplo nacional es la Iniciativa de la Ley Federal de Inteligencia Artificial que propuso Morena ante el Senado en abril de 2025. La responsabilidad y la rendición de cuentas se explican como un solo concepto, y la rendición de cuentas se mezcla con conceptos de transparencia, interés y supervisión públicos al hablar de gobernanza algorítmica y explicabilidad.

No obstante, la Iniciativa sí parece dividir el principio de rendición de cuentas en los dos ejes ya mencionados. Por un lado, la Iniciativa apunta al Consejo Nacional de Inteligencia

Artificial y a la Plataforma Nacional de Auditoría Algorítmica ('PNAA') como organismos que deben establecer criterios comunes de rendición de cuentas, incluyendo rubros de auditoría, supervisión técnica y clasificación de riesgos. Por otro lado, la Iniciativa también obliga a las entidades –tanto públicas como privadas– que usen sistemas de IA a habilitar canales de denuncia accesibles y a otorgar medidas de reparación integral

que sigan el principio pro-persona, adquieran un carácter colectivo cuando hayan causado un daño comunitario, y a aceptar hallazgos de auditorías técnicas por parte de la PNAA. La Iniciativa establece un plazo de 15 días para responder cualquier solicitud concerniente a una decisión tomada con IA, y le da derecho al usuario a ir a tribunales administrativos si este plazo no se cumple, así como multas que pueden ir de las 500 a las 100,000 Unidades de Medida y Actualización,

según la gravedad de la infracción. Aunque la Iniciativa explica los principios de responsabilidad y rendición de cuentas en un misma definición, ésta sí distingue estos dos principios en un sentido práctico, ya que aplica el principio de responsabilidad para atar el daño causado por un sistema de

**LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL
NO SOLO AMPLIFICA LOS
CIBERATAQUES: EXPONE LA
FRAGILIDAD DE UN SISTEMA
JURÍDICO QUE AÚN NO SABE
A QUIÉN EXIGIRLE CUENTAS.**

derechos ARCO en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares. Además, esta Iniciativa no ha sido aprobada en el Congreso, junto con las demás iniciativas de inteligencia artificial y ciberseguridad que han sido detenidas debido a la incapacidad del Congreso de legislar en estos temas de acuerdo con el Artículo 73 Constitucional. Por lo tanto, este marco normativo aún no es aplicable en México.

En 2024, la Senadora Alejandra Lagunes también emitió una Iniciativa para aprobar una Ley Federal de Ciberseguridad, donde siguió el modelo europeo del Artículo 6 del Convenio de Budapest para prohibir el uso de programas informáticos para intervenir sistemas a través de contraseñas y códigos de acceso, lo cual, de aprobarse con la Iniciativa de Morena para una Ley Federal de IA, podría aplicar de manera armoniosa. Esta última apunta al Código Penal Federal para penar los usos de sistemas de IA que causen actividad delictiva. Esta es la única protección que actualmente aplica en México.

Este Código sanciona el acceso, la modificación, la destrucción, la copia y el uso indebido de información contenida en sistemas informáticos financieros con penas de seis meses a doce años en prisión más multas, dependiendo si el ataque en cuestión involucró revelación de secretos, uso indebido de comunicaciones privadas o acceso ilícito a sistemas informáticos, ya sean privados o del Estado. Sin embargo, el Congreso debe aprobar iniciativas complementarias que puedan prevenir el aumento de actividad delictiva con la ayuda de la IA para que el Código Penal Federal pueda adecuarse mejor a los retos



Conceptos clave

- **94 millones** de intentos de ciberataque en 2023
- **2.º lugar** en Latinoamérica
- **Hasta USD \$2 millones** en pérdidas anuales por entidad
- **47% de empresas** afectadas por ataques vinculados a IA
- **617% de aumento** en phishing con IA en la región

tecnológicos que México enfrenta actualmente.

La necesidad de mecanismos que prevengan delitos cibernéticos, mitiguen la gravedad de los que ya ocurren y eviten la intervención de la IA en su desarrollo es más importante que nunca en México. La Guardia Nacional ha abierto más de 5 mil 800 investigaciones por este tipo de delitos entre 2019 y 2022, de los cuales sólo pocos casos obtuvieron una sentencia. La impunidad es evidente en las consecuencias graves que los ciberataques tienen ante la falta de un marco regulatorio que también considere la rendición de cuentas en un contexto digital. Por lo tanto, depende ahora del Congreso aprobar y afinar iniciativas de ley que respondan ante las amenazas actuales en materia de ciberseguridad e IA, y eviten que México pierda la carrera contra el auge de las nuevas tecnologías y la afectación de la integridad humana en contextos digitales.

REFERENCIAS

1. *Eduardo Aguirre es Maestro en Derecho Tecnológico e Innovación por la Universidad de Groninga, en Países Bajos, y Licenciado en Derecho por el Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE). Cuenta con experiencia en privacidad y protección de datos, así como en investigación, tocando temas de rendición de cuentas en inteligencia artificial, neuroderechos y derecho internacional. Fue acreedor de una Beca Parcial de Talento por la Universidad de Groninga y ha ganado varios premios, como el Alona E. Evans Award, por coescribir uno de los mejores memoriales a nivel internacional en el Phillip C. Jessup International Moot Court Competition, así como el primer lugar en el 13° Concurso de Ensayo Filosófico por la Universidad Iberoamericana.*
2. *Rodrigo Riquelme. 'México recibió la mitad de los ciberataques en América Latina en 2023: Fortinet'. (El Economista, 27 marzo 2024) <<https://www.economista.com.mx/tecnologia/Mexico-recibio-la-mitad-de-los-ciberataques-en-America-Latina-en-2023-Fortinet-20240327-0063.html>>, accedido 18 septiembre 2024.*
3. *Paloma Durán. 'Mexico: Focal Point for Cyberattacks in 2023'. (Mexico Business News, 2 julio 2023) <<https://mexicobusiness.news/cybersecurity/news/mexico-focal-point-cyberattacks-2023>>, accedido 18 septiembre 2024; Riquelme (n 1).*
4. *Tomás Lujambio. 'AI Phishing Scams, Cybersecurity Law, Mexico's Digital Concerns' (Mexico Business News, 28 noviembre 2023) <<https://mexicobusiness.news/cybersecurity/news/ai-driven-phishing-scams-increase-617-latin-america>> accedido 2 enero 2025.*
5. *Jordan Saucedo. 'IA, en 47% de ciberataques a firmas mexicanas: encuesta' (Milenio, 2 septiembre 2024) <<https://www.milenio.com/negocios/ia-47-ciberataques-firmas-mexicanas-encuesta>> accedido 2 enero 2025.*
6. *Tomás Lujambio. 'AI-Driven Phishing Scams Increase 617% in Latin America' (Mexico Business News, 12 julio 2023) <<https://mexicobusiness.news/tech/news/ai-phishing-scams-cybersecurity-law-mexicos-digital-concerns>> accedido 2 enero 2025.*
7. *Infante Asto, Rommel Abidio. 'Rendición de cuentas y políticas públicas aplicadas a la inteligencia artificial en América Latina.' Paula Álvarez Arbelais (eds). (GulA.ai, noviembre 2021)<https://www.researchgate.net/publication/360142599_Rendicion_de_cuentas_y_politicas_publicas_aplicadas_a_la_inteligencia_artificial_en_America_Latina> accedido 28 mayo 2025.*
8. *Ibid.*
9. *Ibid.*
10. *Avaro, Dante and Carlos Luis Sánchez y Sánchez. 'Nuevos desafíos para la rendición de cuentas en tiempos de pandemia: populismo y algoritmocracia.' [2021] 242 Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales 167-187.*
11. *Red Iberoamericana de Protección de Datos. 'Recomendaciones Generales para el Tratamiento de Datos en la Inteligencia Artificial' (RIPD, 21 junio 2019) <<https://www.redipd.org/sites/default/files/2020-02/guia-recomendaciones-generales-tratamiento-datos-ia.pdf>> accedido 28 mayo 2025.*

12. *Iniciativa con proyecto de decreto por el que se expide la Ley Federal para el Desarrollo Ético, Soberano e Inclusivo de la Inteligencia Artificial (México) arts 5(II), 5(X), 6(VI), 6(VII), 6(XXVI).*
13. *Ibid, arts 7 Bis, 8(II).*
14. *Ibid, arts 55(IV), 58(II), 58(III), 58(IV).*
15. *Ibid, arts 132(IV), 138.*
16. *Ibid, arts 53, 54, 55.*
17. *Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares (México) arts 40, 42, 43.*
18. *Convention on Cybercrime [2001] CETS 185, art 3, 4, 5, 6; Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se Expide la Ley Federal de Ciberseguridad y Confianza Digital y se Reforman y Adicionan Diversas Disposiciones en Materia de Ciberdelitos (México) <https://www.alejandralagunes.mx/_files/ugd/447d95_c145df8b4dab455192f40a1c42970659.pdf>*
19. *Código Penal Federal (México) arts 211, 211 Bis, 211 Bis 1, 211 Bis 4, 211 Bis 5; Maricela Ochoa Serafín. 'Delitos informáticos en México: Prevención y marco legal' (IT Masters MAG, 28 agosto 2025) <<https://www.itmastersmag.com/ciberseguridad/delitos-informaticos-en-mexico-que-dice-la-ley/>> accedido 1 septiembre 2025.*
20. *Julio Alberto Hortiales. 'Fraudes virtuales, realidad e impunidad' (724 México, 18 agosto 2024) <<https://siete24.mx/mexico/nacional/fraudes-virtuales-realidad-e-impunidad/#:-text=M%C3%A9xico%20entre%20los%20pa%C3%ADses%20con,cada%20diez%20v%C3%ADctimas%20fueron%20mujeres.>> accedido 1 septiembre 2025.*

La inseguridad no sólo erosiona la vida social: también devalúa los activos inmobiliarios y agrava la injusticia tributaria.

Dr. Abel Ortiz Prado

Doctor en Gobierno y Administración Pública. Maestro en Finanzas y Contador Público por la Universidad Autónoma de Nayarit. Conferencista en la Escuela de Gobierno John F. Kennedy, de la Universidad de Harvard.



La inseguridad se ha convertido en un sentimiento dominante entre la población mexicana. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana el 63.2 % de las personas se siente inseguro en este país, mientras que el 59.1% de las empresas (2.8 millones) afirma que la inseguridad, la delincuencia y la corrupción son los problemas que más les afectan según la Encuesta Nacional de Victimización de Empresas 2024, y donde el 69.9% de las encuestadas consideró que la policía de tránsito de su municipio es corrupta.

En su libro "La Economía de la Extorsión: el lastre que despoja a México", el reconocido economista Luis de la Calle, -uno de los negociadores del TLCAN-, provocativamente afirma que "la extorsión no es sólo una mancha en nuestro sistema; sino que es nuestro sistema". Esta sentencia desnuda una verdad incómoda: la extorsión en México no es un fenómeno marginal ni exclusivo de la delincuencia organizada, sino una práctica cotidiana que ha colonizado la vida social, económica y política del país. Este flagelo al permear en prácticamente todas las capas de

nuestra sociedad ya define hoy, más que antes, buena parte de nuestra economía, entorno en que los procesos de valuación inmobiliaria se han convertido en una herramienta estratégica para interpretar integralmente nuestra realidad.

MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

En la reforma al artículo 115 constitucional de 1999, se estableció el mandato para legislaturas y gobiernos municipales para homologar los valores catastrales con los valores de mercado de la propiedad inmobiliaria. En línea con lo anterior, veinticinco años después, el 14/10/2024, el Servicio de Administración Tributaria (SAT) publicó en el D.O.F la segunda resolución de modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal 2024, misma que entró en vigor el 01/12/2024, la cual establece en la regla 2.7.1.44. la obligación para Fedatarios Públicos de proporcionar a través de la Plataforma digital DeclaraNOT en línea, toda la información relacionada con las operaciones de enajenación o adquisición de bienes inmuebles de la cual hayan otorgado la correspondiente fe pública. Debiendo incluir "el valor de avalúo" del bien de que se trate para efectos de verificar que dicho monto coincida con el cálculo, determinación y entero del Impuesto Sobre la Renta, sobre la enajenación de inmuebles a los que se refiere el Capítulo I del Título IV de la Ley del ISR- independientemente del valor de la operación pactada por las partes, responsabilizando de facto a través de esta medida, a los peritos valuadores -como expertos en la materia- de la correcta valuación del inmueble, misma que sirve de base para el pago del impuesto a cargo del vendedor. El marco normativo del INDAABIN por su parte, establece que el valuador debe considerar el "contexto físico, técnico, económico, político y social vigente en la fecha de la valuación", y en esa circunstancia, la inseguridad pública debe entenderse como parte del entorno social y económico relevante, ya esta es un factor de distorsión de los mercados.

Si bien en México la práctica de la valuación carece de un marco normativo general y uniforme que garantice la aplicación de criterios homogéneos en la actividad de la valuación, ya se trabaja en una



iniciativa con proyecto de decreto de "Ley General de Valuación", encabezada por los senadores Edith López Hernández y Emmanuel Reyes Carmona con el respaldo de la Federación de Colegios de Valuadores con el propósito de contribuir al desarrollo económico y social del país. En la respectiva exposición de motivos se destaca que el valor de mercado puede diferir del valor intrínseco, ya que el primeramente citado es el que le otorga la oferta y la demanda en un mercado competitivo, abierto y transparente. En línea con lo anterior, al citar lo que establece la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13, destaca que ésta en sus numerales 11 y 12 dispone lo siguiente:

11. Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable, una entidad tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado, las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos.

- a) la condición y localización del activo; y
- b) restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo.

12. El efecto de la medición que surge de una característica particular diferirá dependiendo de la forma en que esa característica sería tenida en cuenta por los participantes del mercado.

Esto nos indica que, a pesar de legislarse una metodología de valuación técnica

homogénea a nivel nacional, debe de considerarse adicionalmente un elemento central que no puede aplicarse uniformemente: "El índice de inseguridad pública de las entidades federativas", ya que niveles altos de inseguridad y criminalidad impactan negativamente el valor comercial de los inmuebles localizados en entidades con esta característica, en contraste con lo que ocurre con el valor de las propiedades de otros estados con índices medios y bajos de violencia. Lo anterior, impone la necesidad de determinar un factor de ajuste al valor sistémico de mercado, con base en la información oficial de violencia, criminalidad, y percepción ciudadana y empresarial de inseguridad, generada por instituciones como el INEGI y el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública "SESNP", -entre otros- en donde la entidad de menor incidencia a nivel nacional, represente el nivel cero y de ahí en adelante hasta el nivel cinco en razón directa de la estadística, en una aplicación muy similar al "índice del riesgo-país" en donde los EEUU representa el riesgo cero respecto del resto de los países.

Pero la inseguridad, además de afectar la percepción social y erosionar los valores inmobiliarios, propicia la desigualdad fiscal, ya que en tanto no se reconozca oficialmente la minusvalía, el contribuyente -en supuestos de inseguridad opuestos- tributará y pagará los impuestos derivados de la propiedad inmobiliaria -ISR en el caso de la venta, ISABI en el caso de la compra y Predial por la posesión- desconectado de esta realidad, ya que tenemos que reconocer que este fenómeno repercute en tres dimensiones centrales como se observa en la gráfica número uno.

Gráfica 1. Factor de ajuste por inseguridad en la valuación de inmuebles

LA INSEGURIDAD PUBLICA AFECTA EL	IMPACTO POR EFECTO DE LA INSEGURIDAD	EFFECTO EN EL VALOR DEL INMUEBLE
Valor de uso	Baja habitabilidad: menor interés por habitar o usar para otras actividades.	Disminuye la utilidad real y percibida del inmueble
Valor de Mercado	Menor demanda para adquirir: estigmatización de la zona.	Caída del precio, pérdida de liquidez del activo
Rentabilidad Esperada	Altas tasas de vacancia, mayores costos operativos (Vigilancia, vandalismo)	Reducción del valor de los ingresos futuros proyectados
IMPACTO FISCAL AL NO APLICAR EL FACTOR DE AJUSTE		
SAT (SHCP)	ISR x Venta de Inmuebles	Sobrecarga tributaria
MUNICIPIOS	Impuesto Predial ISABI	Sobre carga tributaria

› Fuente: elaboración propia.

El impacto fiscal por no reconocer esta minusvalía como ya antes se ha mencionado es evidente: los contribuyentes pagan ISR, ISABI e Impuesto Predial calculados sobre valores de mercado distorsionados, traduciéndose en una sobrecarga tributaria y en un alejamiento de los principios de proporcionalidad y equidad establecidos en la fracción IV del artículo 31 constitucional, aspecto que también deben reconocerlo los gobiernos municipales y las legislaturas locales al aprobar las tablas de valores que sirven de base para el cobro de los impuestos a la propiedad inmobiliaria.

PROPUESTA

Para atender esta brecha, se propone:

- Incorporar indicadores de seguridad pública (tasas de

homicidios, robos, percepción ciudadana y empresarial) en la actualización de valores de mercado y catastrales.

2. Establecer zonas fiscales especiales donde se reconozca la depreciación estructural causada por la inseguridad, aplicando ajustes en la base gravable de los impuestos inmobiliarios.

3. Crear mecanismos de revisión ciudadana y valuaciones técnicas que permitan solicitar ajustes cuando existan evidencias objetivas de deterioro social.

4. Definir lineamientos técnicos claros para los peritos valuadores, de modo que integren estos factores de forma objetiva, evitando discrecionalidades.

RESUMEN Y CONCLUSIONES

La inseguridad pública no es sólo un problema de legalidad, sino un fenómeno que afecta directamente el bienestar social, la productividad y la justicia tributaria que distorsiona los mercados. Cumplir con el mandato constitucional de homologar valores catastrales con los de mercado exige reconocer que la inseguridad devalúa. Por ello, es hora de que la valuación inmobiliaria, como disciplina técnica y socialmente relevante, lidere la discusión hacia un sistema económico y tributario más realista y justo. La incorporación de un factor de ajuste por inseguridad no es una concesión, sino una obligación para avanzar hacia un modelo fiscal equitativo y objetivo.

Finalmente, es importante subrayar que este ensayo no pretende establecer una metodología técnica acabada de

cálculo del factor de ajuste –labor que corresponde de manera exclusiva al gremio de peritos valuadores y a las instituciones competentes en la materia como el INDAABIN–, sino más bien abrir la reflexión académica sobre la necesidad de reconocer la inseguridad como una variable estructural que distorsiona el valor inmobiliario y la justicia fiscal. Desde la perspectiva de la economía pública, la invitación es a que sean los expertos en valuación quienes, con base en los estándares internacionales (IVS) y la normatividad nacional vigente, desarrollem los fórmulas, procedimientos y lineamientos que permitan materializar este planteamiento. De esta manera, la valuación inmobiliaria se fortalece como disciplina técnica y socialmente relevante, liderando la construcción de un marco tributario más equitativo y realista.

FUENTES CONSULTADAS

- *Cardeña, E. (17 de julio de 2025). Círculo de Crédito, herramienta financiera para que deudores se pongan al corriente con sus impuestos en Mérida. La Jornada Maya. <https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/249794/circulo-de-credito-herramienta-financiera-para-que-deudores-se-pongan-al-corriente-con-sus-impuestos-en-merida>*
- *Cortés, L. (01 de septiembre de 2025). Luisa Cortés presenta iniciativa para expedir la Ley General de Evaluación. Entidad Oaxaca mx. <https://entidadoaxaca.mx/2025/04/senadora-luisa-cortes-garcia-presenta-iniciativa-para-expedir-la-ley-general-de-valuacion/>*
- *De la Calle, L (01 de septiembre de 2025). La economía de la extorsión. <https://www.amazon.com.mx/econom%C3%ADA-extorsi%C3%B3n-lastre-despoja-M%C3%A9jico/dp/6073188455>.*
- *D.O.F. (23 de diciembre de 1999). Artículo quinto transitorio. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4958409&fecha=23/12/1999#gsc.tab=0*
- *D.O.F. (14 de octubre de 2024). Actualización de la regla 2.7.1.44 Información del valor de avalúo de bienes enajenados a través de DeclaraNot <https://blog.mysuitemex.com/2024/10/14/segunda-resolucion-modificaciones-rmf-2024-dof/>*



avalúos &
unidad de valuación

17 años valuando México

¡Afíliate hoy y sé parte de nuestro gran equipo!



33 3630 2920 / 800 890 6754



www.a1avaluos.com



Whatsapp: 33 1520 1409



contacto@a1avaluos.com

Tasa de capitalización de mercado en inmuebles de productos en el año 2024 (Cap-Rate)

Leoncio Angulo Valenzuela

Colegio de Valuadores de Sinaloa A.C.



La tasa de capitalización de mercado también se conoce como Cap Rate

La tasa de capitalización de mercado (TCM) se obtiene mediante la división del ingreso neto operativo anual (NOI) entre el valor de mercado del inmueble (VM).

$$TCM = NOI / VM$$

El ingreso neto operativo anual se obtiene restando del ingresos anuales que produce el inmueble las deducciones o gastos administrativos del inmueble.

NOI = Ingresos anuales menos gastos administrativos

VALOR DE MERCADO

Las Normas internacionales de Valuación 2025 (IVS-103) nos indica los métodos para estimar el valor de mercado de los inmuebles de productos. Método de directriz de comparable transado públicamente

A10.9 El método de directriz (u orientación) de comparable trazado publicamente utiliza información sobre comparables que cotizan en bolsa

y que son iguales o similares al sujeto, para llegar a una indicación de valor.

IVS 200 EMPRESAS E INTERESES EMPRESARIALES

20.06 (a)

"Valor de empresa: Descrito frecuentemente como el valor total del capital en una empresa más el valor de su deuda u obligaciones relacionadas con deuda, menos cualquier efectivo o equivalente de efectivo disponible para hacer frente a esas obligaciones."

Valor de la empresa (EV) = Valor de mercado del capital o capitalización bursátil (CB) mas pasivos (P) menos efectivo o equivalente de efectivo (E).

$$EV = CB + P - E$$

CB = Capitalización bursatil o valor de mercado del capital = Precio accion por acciones en circulación.

Valor de mercado de las empresas que cotizan en bolsa de valores:

EV = Precio acción x numero de

acciones en circulación + pasivo total – efectivo o equivalente de efectivo. En México existen actualmente 1,370 inmuebles de productos que cotizan en la bolsa mexicana de valores mediante las Fibras (Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raices) y empresas del sector inmobiliario.

RESUMEN:

La tasa de capitalización de mercado (Cap-Rate) en el sector inmobiliario en México en el año 2024 fue de 8.97%, con 1370 propiedades comerciales en renta. Para calcular el valor de capitalización de cualquier avaluo de inmuebles comerciales se puede utilizar esta tasa del 8.97%.

REFERENCIAS

- www.appraisailinstitute.org, *Income Capitalization Approach*
- Normas Internacionales de Valuación IVS 2025*
- Normas Internacionales de Valuación IVS 2025*

Tasa capitalización de mercado inmobiliaria 2024 (Cap rate)					
Numero	Empresa	Propiedades	Valor mercado	NOI	Cap rate
1	Uno	149	\$ 241,921.95	\$ 23,048.00	9.53%
2	Educa	65	\$ 76,027.00	\$ 3,607.00	4.74%
3	Prologis	224	\$ 95,079.56	\$ 7,931.00	8.34%
4	Danhos	15	\$ 42,694.88	\$ 5,456.00	12.78%
5	Terrafina	300	\$ 51,146.90	\$ 4,140.00	8.09%
6	Macquarie	253	\$ 45,477.92	\$ 3,564.00	7.84%
7	FMty	106	\$ 25,362.43	\$ 2,587.00	10.20%
8	Acosta Verde	27	\$ 15,324.00	\$ 1,213.00	7.92%
9	CarneMart	81	\$ 12,995.50	\$ 1,256.00	9.66%
10	Gicsa	17	\$ 45,895.00	\$ 4,825.00	10.51%
11	Planigrupo	36	\$ 13,212.20	\$ 1,302.00	9.85%
12	Plus	40	\$ 10,242.00	\$ 692.00	6.76%
13	Shop	17	\$ 16,712.57	\$ 1,891.00	11.31%
14	HD	40	\$ 3,897.81	\$ 313.00	8.03%
Suma		1370		Promedio	8.97%

LX Congreso Internacional de Valuación 2025: El poder del valor como generador de confianza

FECOVAL



Un encuentro que puso en el centro a la valuación como herramienta estratégica frente a los desafíos económicos, sociales y tecnológicos del presente.

En un contexto global marcado por la incertidumbre económica, la transformación tecnológica y los desafíos sociales, la valuación se consolida como una disciplina estratégica para generar certeza, transparencia y confianza. Bajo esta premisa se llevó a cabo el LX Congreso Internacional de Valuación 2025, un encuentro que reunió a especialistas nacionales e internacionales para reflexionar sobre el presente y el futuro del valor desde múltiples perspectivas.

Con el lema "El poder del valor como generador de confianza", el congreso no solo celebró seis décadas de trabajo institucional, sino que reafirmó el papel del valuador como actor clave en la toma de decisiones públicas y privadas, en la estabilidad de los mercados y en la construcción de políticas basadas en evidencia.



› Fotografía de asistentes al LX Congreso Internacional de Valuación

UN INICIO SOLEMNE QUE HONRA LA VOCACIÓN INSTITUCIONAL

Las actividades iniciaron con el protocolo de honores a la bandera, un acto que marcó el tono solemne y reflexivo del congreso. Posteriormente, la Arq. Bertha Lorena Mercado Acevo, presidenta del organismo, dio la bienvenida oficial a los asistentes, destacando la importancia de fortalecer la valuación profesional como una disciplina que conecta lo técnico con lo ético y lo social.

Desde el primer momento quedó claro que este LX Congreso no sería únicamente un espacio académico, sino un foro de diálogo profundo sobre los retos reales que enfrenta la valuación en un entorno cambiante.

Reconocer trayectorias que construyen confianza

MEDALLA "ING. BENIGNO CARMONA"

Uno de los momentos más emotivos del congreso fue la entrega de la medalla "Ing. Benigno Carmona", un reconocimiento que simboliza la excelencia, la ética y el compromiso con la profesión valuatoria.

En esta edición, la distinción fue otorgada a dos figuras destacadas:

Ing. Reynaldo Javier Fariás Montemayor



VALUADOR PROFESIONAL



Ing. Químico Industrial Juan Pablo Gómez Morín

Ambos fueron reconocidos por su trayectoria, aportaciones técnicas y por su influencia en el fortalecimiento de la valuación profesional en México. El aplauso prolongado de la comunidad reflejó el impacto de su legado y la inspiración que representan para nuevas generaciones de valuadores. Inteligencia artificial y valuación:



estándares, ética y futuro

Uno de los ejes transversales del LX Congreso Internacional de Valuación 2025 fue la inteligencia artificial y su impacto en la práctica valuatoria. En este marco, destacó la Conferencia Magistral impartida por Paula Konikoff, JD, MAI, AI-GRS, Presidenta del Appraisal Institute, titulada:

"Using Artificial Intelligence in

Compliance with Valuation Standards" Durante su intervención, Konikoff abordó el uso de herramientas de IA desde una perspectiva de cumplimiento normativo, subrayando que la tecnología debe ser un aliado del valuador y no un sustituto de su criterio profesional. Su ponencia puso énfasis en la necesidad de integrar la innovación tecnológica sin perder de vista los estándares, la ética y la responsabilidad profesional.

Esta conferencia marcó uno de los momentos más relevantes del congreso, al conectar la práctica valuatoria tradicional con los desafíos del entorno digital global.

EL VALOR COMO GENERADOR DE CONFIANZA: DIÁLOGO INSTITUCIONAL

El Panel "El poder del valor como generador de confianza", con la participación de Teodosio Cayo Araya (Consejo UPAV) y autoridades federales en valuación de México, abrió un espacio de reflexión sobre el papel del valor en la confianza pública.

El diálogo permitió analizar cómo la valuación impacta directamente en:
La certeza jurídica
La transparencia fiscal

LA TOMA DE DECISIONES GUBERNAMENTALES LA CREDIBILIDAD INSTITUCIONAL

Este panel evidenció que el valor no es una cifra aislada, sino una construcción técnica que incide en la gobernanza y en la legitimidad de las instituciones. Sostenibilidad, medio ambiente y riesgos físicos

La dimensión ambiental también ocupó un lugar central en el programa. La Conferencia Magistral del Leandro Escobar Torres, Presidente electo de la

INTEGRAR INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LA VALUACIÓN EXIGE INNOVACIÓN, PERO TAMBIÉN RIGOR NORMATIVO Y RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.

UPAV, titulada:

"Principios de sostenibilidad, medio ambiente y riesgos físicos" abordó la necesidad de integrar criterios ambientales y de riesgo físico en los procesos de valuación. Su exposición puso sobre la mesa la responsabilidad del valuador frente al cambio climático, los desastres naturales y la sostenibilidad de los activos en el largo plazo.

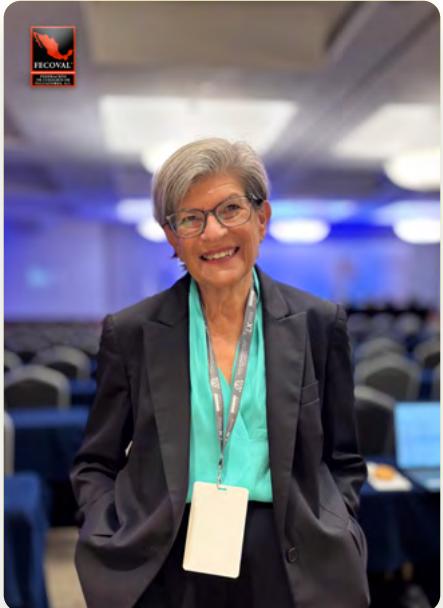
PENSAR EL PRESENTE PARA ANTEPONER EL FUTURO

El análisis político y social llegó con la participación de Mauricio Merino, investigador de la Universidad de Guadalajara, quien presentó la conferencia:

"Un nuevo régimen político: El futuro no es lo que sucederá, sino lo que ya está sucediendo"

Su intervención invitó a repensar el entorno institucional en el que opera la valuación, destacando que los cambios estructurales ya están en marcha y que los profesionales deben comprenderlos para interpretar

VALUADOR PROFESIONAL



adequadamente el valor en contextos complejos.

OPINIÓN PÚBLICA, POLÍTICA Y PERCEPCIÓN SOCIAL

Otro momento destacado fue la participación de Roy Campos Esquerro, Director de Mitofsky, quien ofreció su Conferencia Magistral:

"Sheinbaum: Un año de logros, faltantes y retos"

Desde el análisis de opinión pública, Campos contextualizó los retos políticos y sociales que influyen en la percepción de valor, confianza e incertidumbre, aportando una visión complementaria a la práctica valuatoria.

SEGUNDO DÍA: CONOCIMIENTO, DIVERSIDAD Y COOPERACIÓN INSTITUCIONAL

El segundo día del LX Congreso Internacional de Valuación 2025 se caracterizó por una intensa agenda académica con la participación de expertos de distintos países, así como de instituciones clave como INDAABIN, UNAM, SHF, UAEM, INEGI e INFONAVIT.

Las ponencias abordaron temas como:
Inteligencia artificial y valuación fiscal
Cambio climático y su impacto en el valor

Valuación de tierras afectadas por infraestructura
Valuación vitivinícola
Riesgo sísmico
Avalúos para aseguramiento
Big Data y análisis de mercado
Derecho inmobiliario y fiscal

Este mosaico temático reflejó la diversidad y complejidad de la valuación contemporánea.
Conversatorios: diálogo que construye conocimiento

Los conversatorios se consolidaron como espacios clave para el intercambio de ideas. Destacaron los encuentros con:

INDAABIN
UNAM
UAEM-INEGI



VALUADOR PROFESIONAL

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
En estos espacios se discutieron retos normativos, técnicos y sociales, fortaleciendo la colaboración interinstitucional y la visión compartida sobre el futuro del sector.

TECNOLOGÍA, PATROCINADORES Y EL FUTURO DE LA PROFESIÓN

El congreso también ofreció espacios de interacción con patrocinadores, quienes presentaron soluciones tecnológicas enfocadas en:

- Big Data
- Inteligencia Artificial
- Firma electrónica
- Análisis de mercado
- Costos de construcción

Estas sesiones mostraron cómo la innovación tecnológica está

redefiniendo la práctica valuatoria, siempre bajo el principio de fortalecer la precisión y la confianza.

UNA COMUNIDAD QUE IMPULSA EL PODER DEL VALOR

El LX Congreso Internacional de Valuación 2025 cerró con un mensaje claro: el valor es mucho más que un resultado numérico; es una herramienta para generar confianza, cohesión y desarrollo.

Con más de 20 ponencias, cursos especializados, experiencias culturales y una amplia participación de la comunidad valuatoria, este congreso se consolidó como un referente internacional y como un punto de encuentro para quienes entienden que el futuro de la valuación se construye desde el conocimiento, la ética y la colaboración.





El valor de contar con expertos

Entre nuestros clientes, atendemos a Gobierno, Banca, Desarrolladores e Inversionistas.

Entre nuestros clientes, se encuentran Instituciones Gubernamentales, Banca, Fondos de inversión, Inmobiliarias, Notarías y Empresas privadas.

Con 17 años de experiencia en el mercado realizando Avalúos de activos y servicios de consultoría, LM Valuación de mercado, en alianza con un grupo de profesionales especializados en valuación de activos en diferentes especialidades y estudios de mercado, ha construido una trayectoria de

éxito y gran compromiso con clientes y aliados.

Nuestra misión siempre ha sido brindar un servicio de calidad, respaldado por nuestra experiencia y conocimiento del mercado mexicano.

Nos especializamos en sectores comerciales, industriales y turístico, esto nos ha servido para detectar el potencial de empresas para crear valor en la toma de decisiones.

En LM Valuación de mercado, buscamos brindar atención personalizada, porque sabemos que cada cliente y cada propiedad son únicos.



Oficina: 52 (55) 5271-0152

WhatsApp: 55 4589 68 42

E-mail: contacto@lmvaluacion.com.mx

www.lmvaluacion.com.mx

CEVECH celebra su Vigésimo tercero Aniversario con entrega de reconocimientos a valuadores destacados

Colegio de Especialistas en Valuación del Estado de Chihuahua (CEVECH)



El Colegio de Especialistas en Valuación del Estado de Chihuahua (CEVECH) celebró con orgullo su 23º aniversario, consolidándose como una institución comprometida con la profesionalización y el fortalecimiento de la actividad de la valuación en la entidad.

La ceremonia tuvo lugar en el Hotel Soberano, donde autoridades, invitados especiales, socios, familiares y amigos se reunieron para rendir homenaje a profesionistas con 25, 30 y 40 años de trayectoria en la valuación.

Entre las autoridades invitadas destacaron:

- Dra. Aída Amanda Córdova Chávez, Directora General de la Tesorería Municipal de Chihuahua.
- Ing. Enrique Muñoz Martínez, Expresidente de FECOVAL (2004-2005).
- Ing. José Guillermo Dozal Valdez, Presidente de la Federación Mexicana de Colegios de Ingenieros Civiles.
- Mtro. Miguel Ángel Núñez, Coordinador



de la Maestría en Ingeniería en Hidrología y Valuación de la UACH - Arq. Marta Duarte Gutiérrez, representación del equipo de trabajo del actual consejo directivo del Colegio.

- Ing. Roberto Ibarra Caballero, Presidente del CEVECH como anfitrión del evento.

También se contó con la presencia de invitados especiales como la Ing. Lizeth Chacón Prieto, Presidenta del Colegio de Ingenieros Civiles; la Arq. Isela Mata, Vicepresidenta del Colegio de Arquitectos, el Ing. Fabián Vinicio Hernández Martínez, Director de la Facultad de Ingeniería de la UACH; entre otros destacados líderes profesionales.

El Ing. Roberto Ibarra Caballero, Presidente del CEVECH, dirigió un emotivo mensaje en el que destacó la importancia de la ética y la capacitación continua en la práctica de la valuación. Asimismo, en representación de la Federación de Colegios de Valuadores (FECOVAL), se escuchó el mensaje

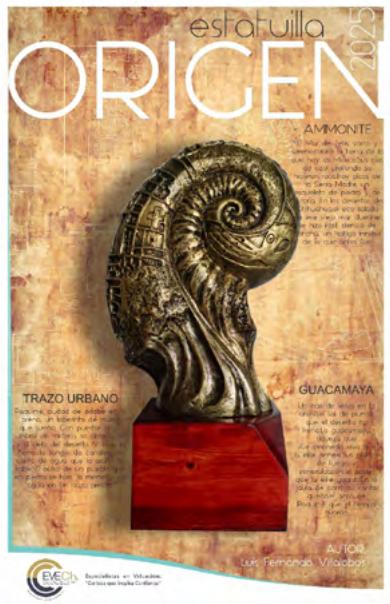
del Ing. Enrique Muñoz Martínez, con la representación de la Arq. Bertha Lorena Acevo Presidenta actual de FECOVAL

Durante la ceremonia se presentó la estatuilla "ORIGEN" de los galardonados, obra del artista y arquitecto Luis Fernando Villalobos Armendáriz, originario de Cuauhtémoc, Chihuahua. Esta pieza simboliza la riqueza cultural y natural del estado, representando un eco de la selva y la fortaleza del desierto.

Se entregaron reconocimientos a los valuadores con 25, 30 y 40 años de labor profesional y el Ing. Alberto Parra Carretero, ofreció un emotivo mensaje en representación de los reconocidos. La ceremonia concluyó con una invitación a la fotografía grupal sellando un momento de fraternidad y orgullo gremial.

El CEVECH reafirma así su compromiso con la excelencia profesional, la unión de sus miembros y un futuro sólido para la valuación en Chihuahua.

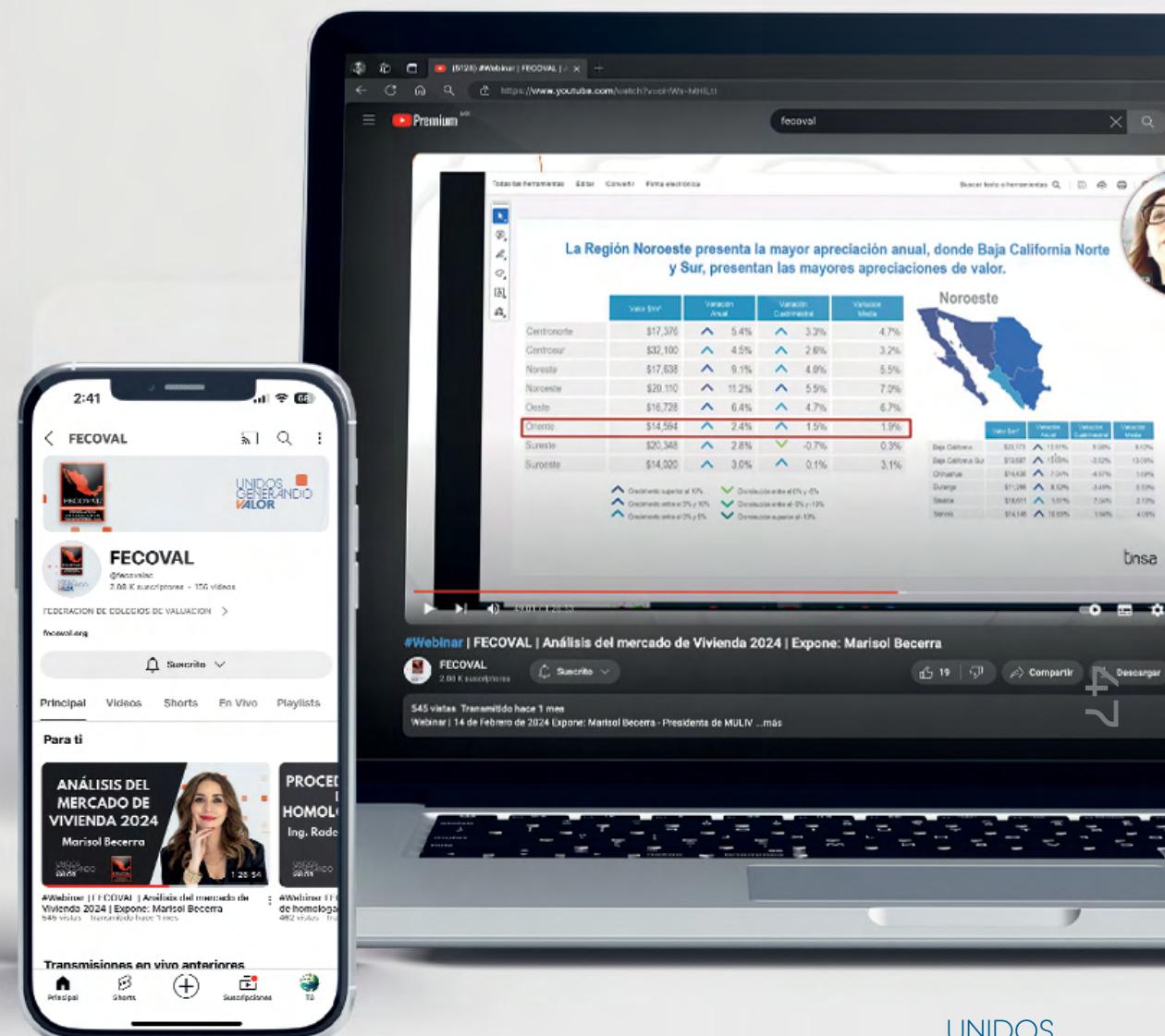
VALUADOR PROFESIONAL



SUSCRÍBETE



#WEBINARS Y VIDEOS EN EL MOMENTO QUE QUIERAS



The image shows a smartphone and a laptop displaying content from FECOVAL's YouTube channel.

Smartphone Screen:

- Shows the FECOVAL YouTube channel page with 2.08K subscribers and 150 videos.
- Thumbnail for "ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA 2024" by Marisol Becerra.
- Thumbnail for "PROCEDIMIENTOS HOMOLOGACIÓN" by Ing. Rafa.
- Thumbnail for "#Webinar | FECOVAL | Análisis del mercado de Vivienda 2024 | Expone: Marisol Becerra".

Laptop Screen:

- Shows a video player with a red play button.
- A chart titled "La Región Noroeste presenta la mayor apreciación anual, donde Baja California Norte y Sur, presentan las mayores apreciaciones de valor." It includes a map of Mexico highlighting the Noroeste region.
- Data table showing regional appreciation rates:

Region	Vivienda \$/m²	Variación Anual	Variación Cuatrimestral	Variación Mensual
Centronorte	\$17,376	▲ 5.4%	▲ 3.3%	4.7%
Centrosur	\$32,100	▲ 4.5%	▲ 2.6%	3.2%
Noroeste	\$17,638	▲ 9.1%	▲ 4.9%	5.5%
Noreste	\$20,110	▲ 11.2%	▲ 5.5%	7.0%
Oeste	\$16,728	▲ 6.4%	▲ 4.7%	6.7%
Oriente	\$14,584	▲ 2.4%	▲ 1.5%	1.9%
Sureste	\$20,348	▲ 2.8%	▼ -0.7%	0.3%
Suroeste	\$14,020	▲ 3.0%	▲ 0.1%	3.1%

Legend:

- ▲ Aumento superior al 10% / ▲ Aumento entre el 5% y 10% / ▲ Aumento entre el 2% y 5% / ▲ Aumento entre el 1% y 2%
- ▼ Disminución entre el 5% y 10% / ▼ Disminución entre el 1% y 5% / ▼ Disminución superior al 1%

YouTube Player Details:

- Video ID: B726JWbWnHLL
- Views: 545
- Published: hace 1 mes
- Exponente: Marisol Becerra - Presidenta de MULIN
- Comments: 19
- Shares: 1
- Compartir: Compartir
- Descargar: Descargar



ÚNETE A LA UNIDAD DE VALUACIÓN MÁS PROFESIONAL



Nos hemos mantenido entre las 5 unidades de valuación mejor calificadas a nivel nacional desde nuestra fundación. Considerando montos valuados por año de manera constante y la satisfacción de nuestros clientes.

Presencia en el
90%
DEL TERRITORIO
NACIONAL

CAPACITACIONES
CONSTANTES
a nuestros valuadores

AMPLIA RED DE
CONTACTOS Y
ALIANZAS

ENCUÉNTRANOS EN
REDES SOCIALES



@cm.valuacion

avaluos.com.mx



CORPORACIÓN MEXICANA DE
VALUACIÓN