



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA

Unidad Académica de Arquitectura Mazatlán
Maestría en Ciencias de la Arquitectura y Desarrollo
Territorial
PROGRAMA DE ESTUDIO



1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN			
UNIDAD DE APRENDIZAJE O MÓDULO:	VALORACIÓN DE LA CIUDAD Y EL TERRITORIO		
Clave:			
Ubicación:	Optativa	Área: Especialización	
Horas y créditos:	Teóricas: 48	Prácticas: 48	Estudio Independiente: 48
	Total de horas: 144		Créditos: 9
Competencia (s) del perfil de egreso a las que aporta:	<p>Proponer soluciones que coadyuven a dar respuestas de forma pertinente y eficiente a las principales problemáticas arquitectónicas, urbanas y territoriales, a través del manejo de técnicas e instrumentos especializados para el análisis urbano-territorial y la gestión de proyectos arquitectónicos.</p> <p>Actuar como profesional de alto nivel con competencias en el manejo de técnicas y herramientas que le permitan proponer prácticas y perspectivas innovadoras en el ámbito de la arquitectura, la planificación urbana y el territorio, ubicadas en los nuevos paradigmas de pensamiento del siglo XXI.</p>		
Unidades de aprendizaje relacionadas:	<ul style="list-style-type: none">• Aplicación del método y técnicas de investigación• Investigación de mercados para el proyecto arquitectónico-urbano turístico• Valoración del suelo en territorio turístico• Taller de redacción de tesis		
Responsables de elaborar el programa:	Dr. Iván Humarán Nahed	Fecha: 16/06/23	
Responsables de actualizar el programa:		Fecha:	
2. PROPÓSITO			
Adquirir conocimientos aplicados a la valuación de inmuebles urbanos conformados por terrenos con construcciones, a nivel Ciudad y/o Territorio, utilizando las técnicas y enfoques de valuación internacionalmente aceptados.			
3. SABERES			
Teóricos:	<ul style="list-style-type: none">• Entender los conceptos básicos y principios económicos básicos que influyen en la valuación de inmuebles a nivel urbano y territorial, conformados por sus predios y construcciones.		



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA

Unidad Académica de Arquitectura Mazatlán
Maestría en Ciencias de la Arquitectura y Desarrollo
Territorial
PROGRAMA DE ESTUDIO



Prácticos:	<ul style="list-style-type: none">• Identificar las técnicas y enfoques de valuación inmobiliaria más comunes para la valuación de inmuebles que conforman la ciudad y el territorio.• Entender el alcance de las metodologías, la aplicación y el uso de los distintos valores que se pueden obtener con la aplicación de las técnicas valuatorias.
Actitudinales:	Proactivo, colaborativo, autodidacta, ético
4. CONTENIDOS	
PROCESO VALUATORIO Identificación del problema y alcances del avalúo Visita de inspección al inmueble y recolección de información Enfoques valuatorios	
CONCEPTOS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES Elementos de las construcciones Elementos de las Instalaciones especiales y obras complementarias Aspectos generales de los costos de construcción	
METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN Enfoque de costos i. Valor de Reposición Nuevo ii. Valor Neto de Reposición iii. Estimación del Valor Físico Enfoque de Mercado i. Análisis de factores de homologación ii. Estimación del Valor de Mercado Enfoque de Ingresos i. Conceptos básicos de capitalización ii. Técnicas para estimación de Ingresos iii. Técnicas para estimación de egresos iv. Análisis y estimación de tasas de capitalización	
RECONCILIACIÓN DE VALORES Fuerzas y debilidades de los enfoques valuatorios Conclusión de valores a partir del uso del avalúo	
APLICACIÓN PRÁCTICA Valuación de inmuebles habitacionales Valuación de inmuebles comerciales	



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA

Unidad Académica de Arquitectura Mazatlán
Maestría en Ciencias de la Arquitectura y Desarrollo
Territorial
PROGRAMA DE ESTUDIO



Valuación de inmuebles industriales Valuación de inmuebles turísticos	
5. ACTIVIDADES PARA DESARROLLAR LAS COMPETENCIAS	
Actividades del docente: - Iniciar el curso con una introducción a los conceptos básicos y elementos que integran un inmueble - Se introduce las formas de reconocimiento de los bienes a valuar a partir de la explicación de las etapas que conforman la visita de inspección al inmueble motivo de análisis y la información a recolectar. - Se realiza un repaso a los tres enfoques valuatorios y se detalla el análisis de cada uno de ellos en función de la valuación de inmuebles que contienen construcciones. - Se desarrollan una serie de ejemplos de valuación de los inmuebles con construcciones más típicos, a fin de integrar y reconciliar el resultado de los enfoques valuatorios en una conclusión.	
Actividades del estudiante: - En algunos temas se proporcionará material al alumno o se pedirá que lo investigue, para realizar exposiciones en clase, preferentemente en grupos de 2 o máximo 3 personas. - Se realizarán cuestionamientos e intercambio de ideas con el resto del grupo. El docente complementará cada tema de exposición cuando lo considere necesario. - Siempre al final de cada clase se llegará a conclusiones que permitan al docente percatarse si el objetivo de la clase se cumplió y el alumno asimiló el tema tratado.	
6. EVALUACIÓN DE LAS COMPETENCIAS	
6.1. Criterios de desempeño	6.2 Portafolio de evidencias
<ul style="list-style-type: none"> Logro de un buen nivel de dominio del contenido temático, presentando evidencias de los trabajos realizados durante el proceso de formación. Facilidad para el manejo del software especializado en el tema Claridad de comprensión y dominio de los conceptos Integración adecuada sobre los trabajos presentados para su evaluación 	<ul style="list-style-type: none"> Se evalúan los trabajos extra clase desarrollados por los alumnos. Los alumnos desarrollarán en equipos avalúos de inmuebles reales de la ciudad y los entregarán por escrito, en un desarrollo formal.
6.3. Calificación y acreditación:	
Parcial: - Asistencia (10%) - Reportes escritos individuales (10%) - Examen escrito (30%)	Final: - Reportes de proyectos integradores grupales (50%).



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA

Unidad Académica de Arquitectura Mazatlán
Maestría en Ciencias de la Arquitectura y Desarrollo
Territorial
PROGRAMA DE ESTUDIO



7. RECURSOS DIDÁCTICOS

- Pintarrón
- Plumones
- Proyector
- Equipo de cómputo

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

Bibliografía básica

Autor(es)	Título	Editorial	Año	URL o biblioteca digital donde está disponible
AKERSON, Charles	Capitalización Theory and Techniques Study Guide	Appraisal Institute	2009	
FANNING, Stephen	Market Analysis For Real Estate	Appraisal Institute	2005	
FISHER Jr., Clifford	Rates and Ratios used in the income capitalización approach	Appraisal Institute	1995	
GONZÁLEZ Nebreda Pere, TURMO de Paura Julio, VILLARONGA Sánchez, Eulalia	La Valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica	Editorial La Ley: grupo Wolters Kluwer, Madrid	2006	
HUMARÁN Nahed, Iván	La Formación y Distribución Espacial de los Valores Inmobiliarios: El Caso de la Cd. de Mazatlán	Eae Editorial, ISBN- 10: 3659653926, ISBN-13: 978- 3659653926	2017	
International Valuation Standars Council IVSC	Normas Internacionales de VALORACIÓN	8ª Edición, UPVA/ATASA	2008	



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA

Unidad Académica de Arquitectura Mazatlán
Maestría en Ciencias de la Arquitectura y Desarrollo
Territorial
PROGRAMA DE ESTUDIO



Llano, A.	Valoraciones Inmobiliarias: Fundamentos Teóricos y Manual Práctico	Vizcaya, España: Ediciones Inmobiliarias Llano-Llano Realtors S.L.	2008	
MEDINA Dávila-Ponce de León E.	Valuación Inmobiliaria	Editorial DYKINSON, Primera Edición, Madrid ISBN:84-9772-120-9	2003	
PULIDO Sánchez, Raúl Javier	Valuación Inmobiliaria, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, México		1982	
QUIROGA Cantú, Gonzalo	Valuación inmobiliaria: tratado de metodologías	Primera Edición, Edición del autor, Monterrey, México.	2009	
ROCA Cladera, Josep	Manual de Valoraciones Inmobiliarias	Editorial Ariel, S.A. Barcelona ISBN: 84-344-2010-4	1989	
STUMPF González, Marco Aurélio	Metodología para la tasación de inmuebles	Miguel Camacaro Editores, Barquisimeto, Venezuela	2006	
TORRES Coto Mazier	Ética profesional del ESPECIALISTA	Ediciones ILCSA, Tijuana, México	2011	
QUINTANA Pacheco, Jesús	Materiales del curso de Valuación Catastral	Portal de Enlace Académico, UNISON	2017	



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA

Unidad Académica de Arquitectura Mazatlán
Maestría en Ciencias de la Arquitectura y Desarrollo
Territorial
PROGRAMA DE ESTUDIO



RETTERMAN, Mark	Valuation by Comparison. Appraisal Institute	Appraisal Institute	2007	
ROCA Cladera, Josep	La estructura de los valores urbanos: un análisis teórico- empírico	Instituto de Estudios de Administración Local	1988	
<i>Bibliografía complementaria</i>				
Autor(es)	Título	Editorial	Año	URL o biblioteca digital donde está disponible
HUMARÁN Nahed, Iván	Factor de Localización en la Homologación Inmobiliaria: Hacia una Medida Integrada del Factor de Localización, en la Valoración Residencial: El Caso de Mazatlán	Eae Editorial, ISBN- 10: 9783845488769, ISBN-13: 978- 3845488769	2011	https://www.thesisenred.net/handle/10803/6143
HUMARÁN Nahed, Iván	Valoraciones Inmobiliarias		2008	https://upcommons.upc.edu/
HUMARÁN Nahed, Iván	La Formación y Distribución Espacial de los Valores Inmobiliarios: El Caso de la Cd. de Mazatlán	Eae Editorial	2017	
Perfil del docente				
Profesor con grado de Maestría o Doctorado con experiencia comprobable en proyectos de investigación sobre temas de arquitectura, urbanismo, ciencias sociales o humanidades				