

Arq. Francisco Haroldo Alfaro Salazar

Director de la División

Ciencias y Artes para el Diseño

UAM Xochimilco

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Silos No. 89, Col, Minerva, 09810, Alcaldía Iztapalapa, CDMX

Periodo: 29 de agosto de 2022 al 01 de marzo de 2023

Proyecto: Valuación inmobiliaria

Clave: XCAD000942

Responsable del Proyecto: Ing. Francisco Javier Álvarez Lara

Asesor Interno: Mtro. Pablo Quintero Valladares

Oscar Gabriel Ramos Cervantes **Matricula:** 2192039411

Licenciatura: Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 55824082

CEL.: 5560693794

Correo electrónico: 2192039411@alumnos.xoc.uam.mx

Introducción

En conceptos básicos podríamos definir la valuación como: la apreciación del valor de algo, esto nos llevaría a diferentes tipos de valuación en las cuales se encuentra la inmobiliaria; esta determina mediante un análisis de elementos tangibles e intangibles el valor del inmueble. Actualmente en México la Sociedad Hipotecaria Federal y el INDAABIN norman los servicios de valuación. La primera para bienes de propiedad privada, y la segunda para bienes de la nación.

Valuación inmobiliaria fue uno de los proyectos que me llamó la atención para poder realizar mi Servicio Social, ya que en ningún momento de la carrera me dieron alguna introducción o enseñaron sobre el tema. Por estos motivos decidí adentrarme y poder realizar mi servicio en la empresa “Ingeniería y Asesoría en Avalúos SC”, esto me ha dado mayores conocimientos con los cuales un arquitecto puede aportar de manera multidisciplinaria en este ámbito laboral. Es una rama que con una especialidad o maestría un arquitecto podría desenvolverse muy bien, ya que el encargado debe de ser un perito valuador acreditado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Como objetivos que tenía al entrar a la empresa era conocer su método de trabajo y llegar a aprender sobre la valuación, al entrar a esta, yo no tenía ni la menor idea de lo que se debía hacer para realizar un avalúo, a lo largo de estos meses me fui introduciendo al funcionamiento de la empresa privada y a la realización de un avalúo en grandes rasgos.

Mi trabajo en las primeras semanas fue cuantificar áreas por medio de planos, de los cuales ellos realizaban la visita al predio y realizaban un levantamiento con fotos y medidas, manejando de esta manera el programa de AutoCAD y, durante varias semanas estuve elaborando planos con medidas y áreas específicas como: construcción, patios, garajes, marquesinas, balcones, construcciones de obra negra, techumbres, áreas cubiertas y descubiertas. Poco a poco fui conociendo su machote ya que me ponían a realizar con el paso de las semanas el llenado de investigaciones de terrenos, casas o departamentos en venta e investigaciones de rentas de departamentos o casas dependiendo cual fuese el predio del avalúo.

Al llenar su machote en el apartado de las investigaciones se llenaban características mismas del terreno, por ejemplo; si es regular o irregular, si contaban con uno o más frentes a una vialidad, superficie del terreno, costo del terreno, ubicación del terreno, uso del terreno, y la liga de donde saqué esta información. Cabe aclarar que estas investigaciones se tienen que realizar a predios cercanos al avalúo, ya sea de la misma colonia o colonias aledañas. En el caso de las investigaciones de casas era lo mismo solo que se tenía que especificar número de cuartos, baños, medios baños, edad de la construcción, niveles, área de la construcción, área del terreno, etc.

Como otra actividad que comencé a realizar fue ir a visitas para los levantamientos del avalúo, en estas visitas teníamos que tomar medidas con un telemetro lo cual agilizaba por completo el trabajo, de igual manera se tomaban fotos de cada espacio de la construcción.

Así mismo me tocó visitar edificios de departamentos, casas habitacionales, un solo departamento, naves industriales de LALA y la mayor visita que tuve fue conocer la Arena de la ciudad de México, fue una gran experiencia, aunque no realizamos un levantamiento porque ya se tenían los planos. La visita se necesitaba realizar para rectificar que las construcciones fueran las mismas y que no se había hecho ninguna ampliación o modificación, ya que cada año se realiza el avalúo. Logré conocer sus instalaciones hidráulicas, eléctricas, hasta los palcos más lujosos de la arena.

Otras de las actividades que realicé fue la remodelación de un edificio de departamentos, los cuales fueron hechos de manera progresiva, pero sin un diseño previo lo cual afectaba su funcionalidad.

Con el paso de unas semanas el Ing. Javier Álvarez, comenzó a dar un curso de valuación del cual pude ser parte. La finalidad es poner al corriente a sus trabajadores para que puedan realizar avalúos solos, y él firmarlos por ser el perito. De esta manera logré aprender mejor el ámbito de la valuación inmobiliaria. Trataré de describir mi aprendizaje en las siguientes cuartillas.

Comenzaré explicando la necesidad que una persona tiene al pedir un avalúo de algún bien inmueble o raíz, ya sea para venta del inmueble o compra, para poder escriturar,

para el pago del Impuesto sobre adquisición del inmueble (ISAI) o el impuesto predial. Así que para las autoridades fiscales existen dos tipos de avalúos; los catastrales, que permiten determinar el valor catastral de un bien inmueble, y los Comerciales: permiten estimar el valor comercial de un inmueble con base a su uso y características, así como la investigación, análisis, y ponderación del mercado inmobiliario.

El siguiente paso es la solicitud de documentos del cliente para poder obtener la mayor información del predio, que son: Escrituras o título de propiedad, Boleta predial, Boleta de agua, planos arquitectónicos (si cuenta con ellos). Después se agenda una visita al inmueble en la cual debes hacer tu levantamiento, tomar fotos del estado actual del edificio, fotos de fachadas, y fotos del contexto inmediato, también tomar notas de acabados, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.

Una vez concluida la visita se realiza una carpeta la cual tiene como nombre el número del avalúo y si es comercial o catastral. En esta carpeta se abrirán otras 7 carpetas más las cuales llevarán por nombres: 1.- Memoria fotográfica, 2.- Documentos, 3.- Investigaciones, 4.- Localización, 5.- Planos, 6.- Costos unitarios, 7.- Notas. Esto para llevar un registro de los avalúos de la misma empresa y guardarlos, ya que el Art. 24 del Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria dice que las personas registradas y autorizadas están obligadas a guardar copia de los avalúos durante 5 años para cualquier aclaración de las autoridades fiscales.

Por este motivo y para cuantificación de la misma empresa se realiza un guardado y contado de cada avalúo.

Retomando el procedimiento se empieza el llenado del machote de avalúo en el cual empezamos llenando:

1. Antecedentes: Es información esencial como: Solicitante del avalúo, dirección del predio, propietario del inmueble, cuenta catastral, cuenta de agua, régimen de propiedad, latitud, longitud, altitud, propósito del avalúo, Objetivo del avalúo, tipo de inmueble a valuar.

2. Características urbanas: en el cual tenemos que seleccionar o describir las características urbanas donde se encuentra el predio como: clasificación de la zona,

contaminación ambiental, clase general de los inmuebles de la zona, densidad poblacional, nivel socioeconómico, uso de suelo, área libre obligatoria, número máximo de niveles a construir, coeficiente de uso de suelo, vías de acceso de importancia, etc. También llenar un apartado en el se constatan todos los servicios públicos y equipamiento urbano con los que cuenta el inmueble como: alumbrado público, red de distribución de agua potable, red de recolección de aguas residuales, red de drenaje de aguas pluviales en la zona, suministro eléctrico. Esos serían algunos de los conceptos a llenar en servicios públicos: En cuanto a equipamiento urbano: vigilancia, transporte urbano (especificar distancia del inmueble), recolección de basura, mercados, templos, plazas públicas, escuelas, hospitales, bancos, y el nivel de equipamiento urbano.

3. Terreno: en este apartado se empieza describiendo las calles transversales, limítrofes y orientaciones, también un mapa con la micro localización, macro localización y un mapa satelital, en los tres mapas señalando el predio.

Para el termino de este apartado se toman las medidas y colindancias del terreno, así como características principales del mismo como: topografía, configuración, características panorámicas, densidad habitacional y servidumbres o restricciones.

4. Descripción general del inmueble: Se detalla el uso actual del inmueble tomando en cuenta el tipo de construcciones que hay en el inmueble y colocando en una tabla su uso de construcción, niveles, puntaje de clasificación (en este apartado se hace un llenado de una matriz en la cual se va calificando el puntaje obtenido conforme acabados de la misma construcción), clase (la clasificación de la construcción conforme al puntaje obtenido), edad, vida mínima remanente, superficie. En el caso de ser una construcción en condominio igual se especifican en otra tabla las construcciones comunes.

5. Elementos de la construcción: en este apartado se hace una descripción del inmueble detallando: tipo de cimentación, estructura, muros, entresijos, techos, azoteas, bardas, tipos de aplanados, plafones, lambrines, pisos, zoclos, pintura y si cuenta con algún recubrimiento especial, descripción de la carpintería, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones eléctricas y alumbrado, puertas y ventanas, vidriería, cerrajería y fachadas. En el caso de contar con Instalaciones especiales se encuentra una tabla en

la que se describe la instalación especial, la unidad, y la cantidad de esta, de igual manera si el predio cuenta con obras complementarias y elementos accesorios.

6. Consideraciones previas al avalúo: en este apartado se desarrolla la memoria descriptiva y el análisis técnico que se consideró para la realización del avalúo, así como los cálculos realizados y notas que pudieran ser aclaratorias del mismo proceso.

Tenemos que tomar en cuenta que existen dos tipos de propiedad: unifamiliar y en condominio. Esto es muy importante ya que la propiedad en condominio se le tendrán que ponderar todas las áreas y construcciones comunes a las que tiene derecho el dueño con un porcentaje de indiviso. Posteriormente siguen los enfoques para poder determinar el valor de la propiedad.

7.- Enfoques:

Enfoque de costos físico: En este enfoque se realizan investigaciones de terrenos en los cuales se describe sus características como superficie, costo del terreno, ubicación y se toman en cuenta los factores de eficiencia de suelo: factor de zona (Fzo), factor de ubicación (Fub), factor de frente (Ffr), factor de forma (Ffo), factor de superficie (Fsu).

$$\mathbf{Fre = Fzo \times Fub \times Ffr \times Ffo \times Fsu}$$

Todos estos factores cuentan con un puntaje que nos ayudara a homologar con las 4 investigaciones de terreno que se deben realizar para poder obtener un valor total del terreno.

Enfoque de mercado: En este enfoque de igual manera se cuenta con los siguientes enfoques: factor de conservación (Fco), factor de edad (Fed), factor otros (los que el perito valuator considere, estos deberán estar debidamente sustentados en los términos del artículo 24). De igual manera se realiza una homologación con las investigaciones de mercado que nos darán el valor del inmueble.

Enfoque de ingresos: Este método establece el valor del inmueble mediante la renta de mercado. En este método se ponderarán los mismos factores que en el enfoque de mercado lo cual nos dará el valor del inmueble.

8. Consideraciones previas a la conclusión: Se toman en cuenta los valores del inmueble obtenidas por sus enfoques.

9. Conclusiones sobre el valor: Se define el valor del inmueble.

10. Anexo reporte fotográfico: Aquí se ponen todas las fotos del inmueble tomadas en el levantamiento el día de la visita.

Desde mi experiencia, aprender sobre el avalúo ha sido un reto, ya que anteriormente no había tenido ningún acercamiento a dicho ámbito, poco a poco fui aprendiendo más. Actualmente sigo como becario en la empresa; las expectativas con las que comencé mi Servicio Social han ido incrementando día con día, ya que siempre aprendo algo nuevo y sobre todo porque estoy seguro que esta experiencia ayudará en mi formación como futuro arquitecto.

Bibliografía

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE PERSONAS PARA PRACTICAR AVALÚOS. (s/f). Gob.mx. Recuperado el 26 de mayo de 2023, de <http://cgsservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/999.htm>

Gobierno, J. (s/f). *Í N D I C E.* Gob.mx. Recuperado el 26 de mayo de 2023, de https://medidassanitarias.covid19.cdmx.gob.mx/storage/lineamientos/tipo_documento_2/archivos/archivo-70.pdf

De Difusión, Ó., Gobierno, D., Federal, D. D., De Finanzas, S., & Mayor, O. (s/f). *GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.* Gob.mx. Recuperado el 26 de mayo de 2023, de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo88242.pdf>

