

Mtra. María de Jesús Gómez Cruz,

Directora de la División,

Ciencias y Artes para el Diseño

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco

NOMBRE DEL PROYECTO:

**“ASISTENCIA EN TRABAJO DE SOPORTE PARA LA REALIZACIÓN DE
AVALÚOS INMOBILIARIOS E
INDUSTRIALES”**

Clave: XCAD000093

Periodo: 10 de enero de 2018 al 10 de julio de 2018

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A.C.

Av. Insurgentes Sur No. 1480, 2° Piso, Área Priv. 4, Col. Insurgentes Mixcoac,
C.P. 03920, Ciudad de México

Responsable del proyecto: Mtra. Arq. Adriana Díaz Guzmán

Asesor interno: Juan Ricardo Alarcón Martínez

Luis Javier Medrano Magaña

Matricula 2123062075

Licenciatura en Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Cel.: 55 6679 8632

e-mail: Luigi_luis17@hotmail.com

INTRODUCCIÓN

Dentro del amplio campo de la arquitectura se encuentra la valuación inmobiliaria, la cual consiste en determinar mediante una serie de estudios e investigaciones así como por la experiencia del valuador y las características de cada inmueble, los distintos tipos de valores que adquieren por diversos factores los edificios, casas, terrenos etc.

El surgimiento de la valuación en México como un campo organizado, normado y profesionalizado, es un suceso relativamente reciente, por lo que aún queda mucho por explorar. Misma razón que despertó mi curiosidad para saber más a detalle de qué se trataba, qué competencias personales y profesionales demandaba su práctica, qué campos de la arquitectura y la construcción involucraba y cuáles eran sus distintas aplicaciones, es decir ¿para qué servía?

La Federación de Colegios de Valuadores es la plataforma ideal para adentrarse en el mundo de la valuación pues es la asociación más importante a nivel nacional del gremio, adscrita a ella se encuentran múltiples colegios de valuación de todos los estados de la república mexicana. Esta ha servido como enlace de algunos solicitantes de avalúos o “clientes” más importantes para los que se trabaja en el ámbito, tales como: HSBC, Servicio de Administración Tributaria, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Dirección General de Patrimonio Inmobiliario; con los colegios de valuación.

OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal demarcado fue el de adquirir conocimientos técnicos acerca de la valuación, así como despejar las dudas que tenía con respecto a esta disciplina y sus procesos, así como involucrarme y crear relaciones con la gente que se desempeña y tiene experiencia ya en dicha rama.

ACTIVIDADES REALIZADAS.

La función que me fue otorgada, fue la de coordinar los avalúos que solicitaba SAT. Esta función se desarrolla con el correo electrónico como principal herramienta, puesto que es el medio preferido por el SAT para hacer llegar las asignaciones de avalúos, es decir, las solicitudes.

Entre mis deberes como coordinador de avalúos se encontraba revisar ciertas características con las que debía contar cada solicitud.

- En primer lugar, el correo electrónico debería incluir adjunto un oficio de formal petición de servicios valuatorios.
- Debería contener la base documental, es decir, documentos que contuvieran información que posibilitara la elaboración del avalúo, como superficie, superficie construida, ubicación. Algunos de estos documentos son:
 - I. Boleta predial
 - II. Boleta catastral
 - III. Escrituras
 - IV. Certificado libertad de Gravamen
 - V. Verificación
- La solicitud también debería facilitar un número telefónico y persona de contacto a fin de que el valuador pueda coordinar y llevar a cabo una visita de inspección al inmueble, indispensable dentro de la práctica de la valuación para obtener una impresión más acertada del inmueble y sus características.

Una vez cerciorándome que todo estuviera en regla, canalizaba mediante un correo electrónico la solicitud de avalúo con alguno de los colegios adscritos a la FECOVAL, dependiendo 100% de la ubicación del inmueble. Dicho correo debía ir dirigido al presidente de cada colegio, el cual una vez que revisaba la base documental y analizaba cada caso, respondía rechazando o aceptando llevar a cabo el servicio.

Si la respuesta era positiva, procedía a realizar un oficio de formal aceptación de cargo dirigido al SAT, señalando que la FECOVAL a través de alguno de sus socios colegios, haría el avalúo.

El siguiente paso en el proceso era ejercer presión vía telefónica al presidente del colegio designado para que se llevara a cabo la visita de inspección lo antes posible, ya que en ocasiones por diversas causas esta se retrasaba o llegaban incluso a emitir el dictamen valuatorio omitiendo la visita de inspección, situación que era causa de rechazo del avalúo por parte del SAT.

Días después de la visita, dependiendo de la eficacia del valuador, llegaba el avalúo vía correo electrónico, el cual debería cubrir ciertos aspectos e información que se detalla a continuación:

- Datos del contribuyente (nombre, domicilio fiscal, RFC, créditos fiscales)
- Datos del inmueble (ubicación, superficie construida, superficie de terreno, edad, tipo de construcción y materiales)
- Descripción y justificación del método o métodos e investigaciones que se aplicaron para determinar el valor.
- Fecha y vigencia del avalúo
- Nombre y firma del valuador y presidente

Una vez verificado y dando visto bueno, procedía a generar la factura con el importe calculado mediante un tabulador de honorarios establecidos por convenio entre SAT y FECOVAL. Esta factura debía ser enviada por correo al colegio asignado y llevada de manera física impresa a las oficinas del SAT junto con el avalúo y un oficio el cual tenía que ser sellado y enviado a manera de acuse de recibido a la FECOVAL. Este acuse a su vez lo reenviaba al SAT y de esta manera comprobaba que el avalúo había sido entregado en tiempo y forma.

Es así como concluía el proceso de los avalúos del SAT, el cual era mi principal función procurar y supervisar.

Para organizar y llevar un control de toda la información utilizaba un concentrado en una hoja de cálculo del programa excel, en el cual se tenía un registro de todos los servicios solicitados y sus datos generales.

Otra de mis funciones consistía en dar seguimiento a los procesos de avalúos solicitados por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario. Empezando por notificar al valuador que era designado por dicha dirección para realizar un avalúo. Posteriormente el valuador procede a realizar la visita de inspección y el dictamen valuatorio. Por último, era mi deber solicitar la propuesta técnico-económica que consistía en un documento en el que el valuador establecía los honorarios a cobrar por la realización de dicho avalúo.

Una vez que recibíamos su propuesta, esta debía ser enviada a la DGPI vía correo electrónico, sometiéndose a consideración de las autoridades competentes y quedaba en espera del veredicto. Si este era positivo, procedía a generar la factura y entregar al cliente para solicitar el pago del servicio, si era negativo, solicitaba al valuador una reconsideración del importe.

En el área descrita no desempeñaba funciones como revisor debido a que los avalúos no eran requeridos con especificaciones ni características estrictas.

De igual manera desempeñaba algunas otras actividades menos complejas ajenas al proceso de avalúos del SAT y HSBC como recibir documentos que eran enviados a la oficina de la FECOVAL por paquetería e informar de estos al personal de gerencia operativa o gerencia administrativa.

METAS ALCANZADAS

Para estar facultado para revisar los avalúos que se llevaban a cabo para el SAT, recibí capacitación por parte del personal de la FECOVAL que cuenta con estudios avanzados en valuación así como con amplia experiencia en el ámbito.

Pude ser parte de los procesos y conocer los motivos por los cuales se realiza un avalúo.

Logré identificar que existen distintos tipos de avalúos como pueden ser avalúos fiscales, avalúos de compraventa, avalúos catastrales, de traslado de dominio, judiciales, bancarios, intangibles y de patrimonio nacional. Siendo capaz de identificar cada uno de ellos por las partes que lo conforman.

De igual manera tuve la oportunidad de conversar y obtener información y experiencias de los valuadores con los que sostenía conversaciones vía telefónica, lo que me permitió conocer el perfil y las aspiraciones como profesionales de muchos de ellos y cuáles eran las formas en las que se tiene que abrir camino a una evolución de la disciplina y a una difusión de las ventajas que tiene llevarla a cabo.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Los resultados fueron favorables, ya que, al ingresar a la Federación, por razones de renuncias espontáneas del personal anterior, se tenía desatendida el área de avalúos de SAT generando un considerable atraso en todas las etapas del proceso. Sin embargo gracias a la labor desempeñada por el equipo, se lograron normalizar los tiempos, desatorar avalúos de los cuales no se había dado seguimiento al proceso y brindarle un mejor servicio en general al SAT.

Para finales del 2017 el promedio de avalúos solicitados a la FECOVAL por mes, era menor a 100, a mediados del 2018 dicho promedio ascendió a 158.

Este incremento en el alcance de avalúos realizados no solo favoreció al desarrollo de la Federación en infraestructura y reputación como prestadores del servicio, sino que brindó empleo a cientos de valuadores a lo largo y ancho del país.

En el área de avalúos de HSBC se logró una mejoría en tiempos de respuesta y en calidad de dictámenes gracias a una mejor organización que facilitó el hecho de contar con más personal que diera seguimiento.

RECOMENDACIONES

Existen aspectos a mejorar dentro de la FECOVAL

- Mejorar el equipo de computación de la oficina, ya que las computadoras para laborar no se encuentran en el estado idóneo, y son equipos relativamente viejos.
- Mejorar el equipo telefónico ya que llegan a ser desatendidas algunas llamadas por problemas técnicos.
- Mejorar el servicio con los colegios: a pesar de que FECOVAL es un excelente proveedor de trabajo para ellos, a veces no se les paga a tiempo debido a fallas administrativas y de contabilidad que pueden ser atendidas si se contara con más personal administrativo. Esto puede repercutir en la disposición de valuadores y colegios para llevar a cabo servicios para SAT y HSBC

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

<http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx.tem.databasemart.net/Aval%C3%BAos-Inmobiliarios/Qu%C3%A9-es-un-Aval%C3%BAo>

FOTOGRAFÍAS



Ceremonia de presentación de muro de presidentes



Durante el proceso de avalúos del SAT.