

Mtro. Jaime Francisco Irigoyen Castillo
Director de la División de Ciencias y Artes para el
Diseño
UAM Xochimilco

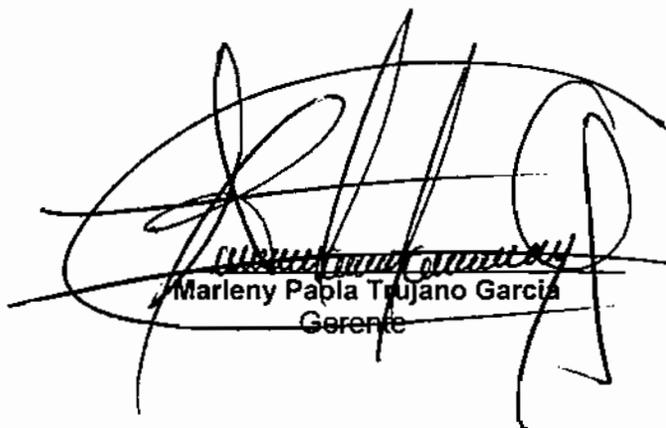


INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

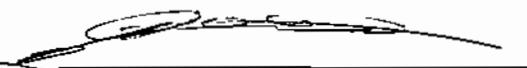
Federación de Colegios Valuadores A.C.
Periodo: 02 de Junio de 2014 al 02 de Diciembre de 2014
Proyecto: **Asistencia en trabajo de soporte para la realización de avalúos
inmobiliarios e industriales**
Clave. 013.11.2012

Elvia Meza Mejia
Matrícula: 210241820
Licenciatura: **Arquitectura**
División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 55-22367122
Cel: 04455 11442706
Correo electrónico: mm_elviaa@hotmail.com



Marleny Paola Tujano Garcia
Gerente



Carlos Enrique Arozamena Guillen
Asesor interno

INTRODUCCIÓN

La elaboración de este reporte de servicio social pretende explicar mis experiencias y conocimientos aprendidos durante los seis meses de mi estancia en servicio social realizado en la FEDERACION DE COLEGIOS VALUADORES A.C.

Las actividades que se realizan durante el servicio social ayudan para darse cuenta de la rama en la que estamos interesados los egresados, es muy importante que siga dándose este tipo de oportunidad a los estudiantes, es como una simulación de la vida profesional a la que nos enfrentaremos y retribuir un poco de lo que la sociedad aporta con sus impuestos para las universidades publicas.

Al realizar mi servicio social en esta institución mi visión del campo laboral se amplió ya que dentro de mis planes a futuro nunca pensé en la rama de la valuación, elegí el colegio de valuadores por curiosidad ya que en ningún momento de la carrera se hablo algo de esto y por supuesto para aprender algo nuevo, me despertó el interés ya que al investigar me di cuenta que al igual que otras ramas ésta tiene muchas actividades de valuación.

En la primer empresa donde realice el servicio social no me apoyaron mucho en cuestión de enseñar ya que había tanto trabajo y poco personal para que me explicaran que creo que no hice nada productivo, mi estancia duro solo un mes pues perdí interés al no saber mas de la valuación. En algún momento del servicio pensé en cambiarme de área ya que no sabia si esto era lo mío debido a que no sabia si era fácil o difícil y no estaba familiarizada en el área como en el caso de compañeros recién egresados de la carrera donde ya llevan la

especialización, al principio se me complicaba mucho y fue necesario leer manuales y reglamentos, cuestión que sucedió en la segunda empresa donde realice el servicio el apoyo por parte de los valuadores y la jefa fue mucho y despertó el interés nuevamente.

Tuve que aprender algo de lenguaje técnico sobre la materia para expresar mis dudas que poco a poco se fueron aclarando y tornando más fáciles, esto fue gracias a la ayuda de los compañeros valuadores.

VALUADOR: Es el profesionalista capaz de investigar, analizar, y estimar el valor de los bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

Definimos un BIEN, como “Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.”

Según el Glosario de Términos sobre el Patrimonio Inmobiliario Federal, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales “Es el Procedimiento Técnico Metodológico que, Mediante la Investigación Física, Económica, Social, Jurídica y de Mercado, permite ESTIMAR el Monto, Expresado en Términos Monetarios, de las Variables Cuantitativas y Cualitativas que Inciden en el VALOR de un Bien”. En mi caso las empresas donde preste los servicios me dedique a la valuación de inmuebles.

Objetivo general:

Lograr sobre la practica un juicio que estructure y explique los elementos que entran en juego para establecer el valor de un inmueble según criterios vigentes.

Objetivos Específicos:

- Facilitar la determinación del valor de un bien inmueble, para responder a las necesidades legales y comerciales del cliente.
- Apoyar en actividades de la valuación que ayuden a ser crítico e interpretar datos para tener una opinión autorizada sobre el valor de un bien inmueble.
- Apoyar la demanda de los valuadores inmobiliarios con un enfoque justo en beneficio del cliente sin dejar a un lado los parámetros y lineamientos, que sirvan de base en las operaciones de compraventa, contribuciones prediales, impuestos sobre la renta, impuesto al valor agregado, traslado de dominio, entre otros.

Metodología

Lo primero que hicieron fue explicarme sobre la valuación y su proceso, los trabajadores de la empresa hacían avalúos e iban explicando paso por paso que es lo que hacían, al mismo tiempo de donde se obtienen los parámetros y lineamientos que se utilizan. Me apoye en los manuales de valuación y sus normativas. El cliente es quien proporciona los datos oficiales así como la información del inmueble respecto a: los aspectos físicos, la caracterización de la construcción, y los documentos comprobatorios del mismo como la escritura, boleta predial, pago de agua o luz así como la identificación de comprador y vendedor en su caso. Se realiza una visita al inmueble por valuar y al final de cada avalúo se hace un reporte fotográfico y se verifica el estado del inmueble,

en la inspección Exterior e Interior los aspectos relevantes al realizar en la inspección de vivienda:

1. Nivelación
2. Cimentación
3. Techo
4. Recubrimiento de paredes
5. Puertas y ventanas
6. Pisos
7. Acabados
8. Equipos especiales

Actividades realizadas

Las actividades que realicé dependían de lo que en la empresa los clientes pedían más, empecé por llenar en el sistema sax datos básicos que no requerían ningún calculo, datos de la escritura, identificación, curp, etc., posteriormente me enseñaron a buscar Mercado en internet, esto con la finalidad de ahorrar tiempo a los valuadores, me explicaron los puntos que debia tomar en cuenta y posteriormente ingresar a la base de datos de sax para apoyar en los siguientes avalúos. Luego de tener suficiente conocimiento en búsqueda de Mercado y captura de datos, se me explico cómo hacer homologación para los avalúos, posteriormente se me explico sobre avalúos judiciales, en el caso de la empresa donde preste mis servicios eran de los más pedidos para después realizar avalúos avalúos comerciales y estimaciones de valor.

- Apoyo en búsqueda de mercado para avalúos
- Captura de datos personales en sistema sax para realización de avalúos hipotecarios
- Realización de avalúos judiciales
- Realización de avalúos comerciales

- Realización de estimaciones de valor
- Apoyo en llevar avalúos para firma y revisión en otras empresas
- Visitas a despachos jurídicos para obtener información personal de personas que requerían avalúos judiciales.
- Apoyo en realización de listas y formatos de los clientes
- Visita de campo a inmuebles por valuar

Desarrollo de proyecto

Los que estudiamos arquitectura en algún momento decidimos hacer alguna especialización o maestría incluso algún doctorado, con el fin de complementar o ampliar los conocimientos en mi caso el servicio social lo realice en dos empresas dedicadas a la valuación de inmuebles.

Dentro de la arquitectura una rama es la valuación y de ésta se derivan muchas otras actividades. Según la norma mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007, Se tiene la siguiente clasificación de manera enunciativa más no limitativa de los bienes que se valúan:

- Valuación de empresas
- Valuación de bienes intangibles
- Valuación de bienes muebles
- Valuación de bienes inmuebles
- Valuación de bienes agropecuarios o rurales
- Valuación de obras de arte
- Valuación de alhajas y joyería

La valuación es la fijación, mediante dictamen pericial, del precio justo de una cosa. Es la estimación de un valor obtenida mediante estudio y análisis completo del bien a valuar, que tendrá mayor o menor probabilidad de certeza según la experiencia, habilidad e integridad de la

persona que interprete y pondere la información, la cual deberá presentar un reporte del estudio practicado.

Cuando se trata de vender un inmueble el precio lo que regularmente hacen los dueños es poner precio según su criterio existen tres términos:

Precio Demandado

Un vendedor es libre de fijar el precio para la propiedad que pone a la venta. Con frecuencia, el precio para la propiedad se fija en una cifra por arriba del precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar, para dar margen a algún tipo de negociación. Incluso el precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar no necesariamente refleja exactamente el valor de mercado de la propiedad.

Precio Ofrecido

Un comprador es libre de ofrecer la cantidad que desee por la propiedad que intenta adquirir, y con frecuencia hará una oferta inferior al precio máximo que esta dispuesto a pagar, para dar un margen a algún tipo de negociación. Desde luego, muchos factores que pueden afectar la transacción. Aunque el vendedor no este bajo ninguna presión para vender, el cierre rápido (y el recibo del producto de la venta) puede tentarle a aceptar una oferta que es inferior al precio ideal para el.

Precio de Venta

Debería de ser igual al de precio del mercado; pero después de todo si el valuador ha llevado a cabo un trabajo minucioso y preciso al hacer una estimación del valor del mercado de la propiedad, deberían coincidir ambos precios. Desafortunadamente entran en juego demasiados factores en una transacción promedio como que el valuador sea capaz de hacer una estimación de valor de mercado que concuerde exactamente con el precio final de venta de la propiedad, existen otras consideraciones como el financiamiento (si es calta las tasas

de interés, amortización de la deuda, etc. y fecha de posesión del bien. Pero si el vendedor requiere cerrar su venta rápidamente, el comprador estará en posición de negociar más fuertemente y el precio se reduzca proporcionalmente.

Dentro de la valuación se encuentra la valuación inmobiliaria que se encarga de estimar el valor de los predios y los inmuebles que los conforman, tomando en cuenta todos sus componentes, los inmuebles no deben estudiarse como si fueran independientes, ya que se observa, analiza y comparara dentro del área macro y micro que comprende al inmueble que se integra por distintas áreas de vivienda, las vialidades, las áreas de esparcimiento, las áreas recreativas, las culturales, las de salud, de educación, de servicios, áreas comerciales, áreas industriales y otras; todo esto relacionado se compara con otros núcleos urbanos que toman en cuenta las condiciones físicas que se diferencian de los demás y que influye en la preferencia de las personas que se ve reflejado en la variación de precio.

Definición de Bien Inmueble: pertenencias, incluyendo las construcciones fijas a ellas, sus principales características con la inmovilidad y la tangibilidad, además de la tierra incluye las rentas, intereses, derechos inherentes a la propiedad, tales como el usufructo, derechos de superficie, servidumbres, transferencia de derecho de desarrollo.

La Secretaría de Economía a través de la Sociedad Hipotecaria Federal⁷, emitió las "Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles"⁸. En el capítulo II, disposición quinta, menciona que el perito valuador deberá proporcionar la siguiente información del inmueble a valorar:

- Identificación física.
- Localización gráfica.

- Descripción de la superficie del terreno y construida la cual debe concordar con la documentación correspondiente.
- Señalamiento de la servidumbre en los casos que exista.
- Estado de la construcción y conservación.
- Estado de ocupación y su uso.
- Construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.
- Señalar si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

La principal característica de los bienes inmuebles es que tienen algo tangible y algo intangible.

La valuación de inmuebles es el análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios que son el valor físico (enfoque de costos), valores de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) y el valor comparativo de mercado.

- Entonces un Bien Inmueble tiene un valor físico o neto de reposición, es lo que lo conforma, es la suma de valores del Terreno y en el caso de DF existe un manual donde los valores por m² de cada manzana según la zona se toma en cuenta, otro valor es el costo de las construcciones, su edad, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales y/o adicionales.
- El inmueble a valuar tiene un valor de ingresos o rentas, esto es multiplicado por un periodo de tiempo y se divide una tasa de capitalización, éste es el valor de capitalización o enfoque de ingresos.

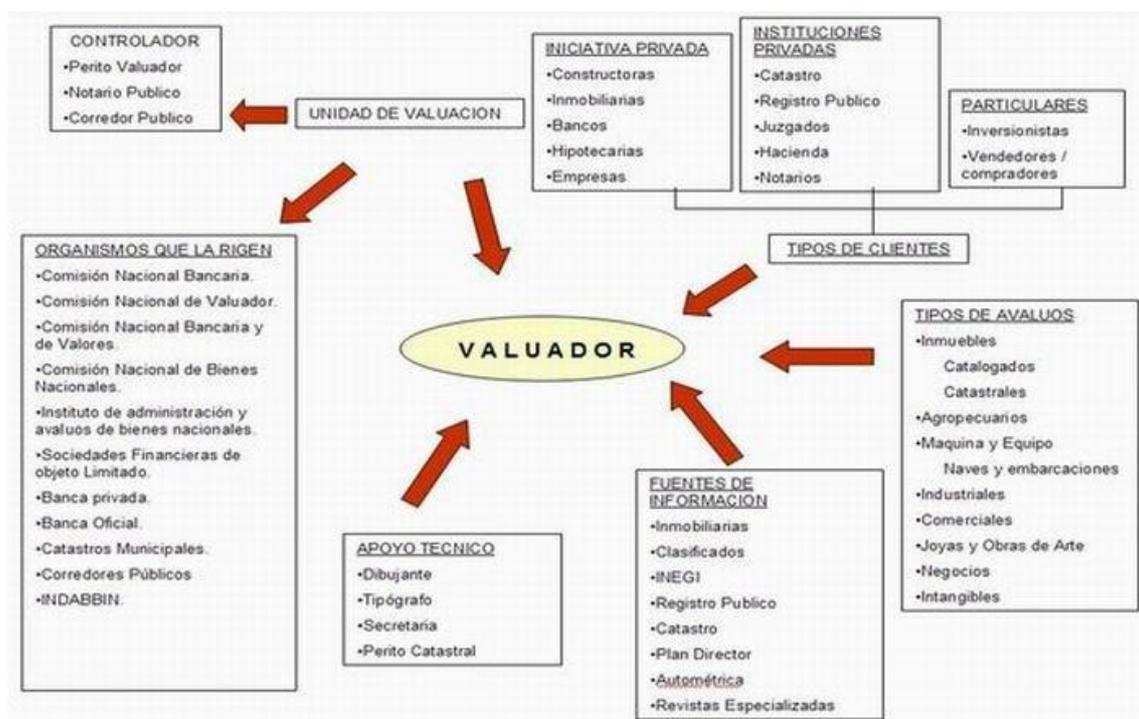
- El valor de Mercado consiste en realizar una homologación basado en la investigación de Mercado de inmuebles; es decir na comparacion fisica de ofertas similares al inmueble por analizar, la homologación es relacionar en igualdad o semejanza dos inmuebles que es la oferta en el Mercado y el inmueble a valuar y entran variables fisicas, de conservación, superficies, zona, ubicación, edad, uso de suelo o alguna otra variable que pueda compararse y afectar el valor del inmueble.

Es necesario entender de donde se obtienen todos los parametros tomados en cuenta al realizar avaluos inmobiliarios, algunos ambitos para los que se realizan son:

- Avalúos para la Tesorería del Distrito Federal
- Notarias
- Juzgados
- DIRECCIÓN DE AVALÚOS DEL GOBIERNO DEL D.F.
- Bancos
- Catastrales
- Sociedad Hipotecaria Federal
- Opiniones de valor

Otro punto importante es el código de ética que manejan los valuadores ya que como otras actividades puede prestarse a estafas y engaños, por lo tanto cuando se realiza un avaluo éste tienen que ser revisado y autorizado por una persona con la experiencia suficiente, en mi caso cuando realizaba avaluos tenía errores donde me explicaban la importancia de la veracidad de datos plasmados pues son documentos oficiales que dan por hecho la veracidad del contenido, existen códigos

de ética de los organismos de la valuación por ejemplo el código de ética del INDAABIN (Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) donde se establecen varias de las cualidades éticas que se espera que un valuador tenga presentes en todo momento cuál sea el organismo para el que realice el trabajo. El avaluo final va acompañado de una firma del perito valuador o en su caso de otras personas certificadas para la autorización de un avaluo, la siguiente imagen muestra la cadena de valor del valuador.



Objetivos y metas alcanzados

- Entiendo el marco conceptual de la valuación de inmuebles
- Identifico las instituciones reguladoras y los aspectos básicos de la normatividad en la valuación inmobiliaria
- Aplico los métodos básicos para la elaboración de avaluos inmobiliarios.

Resultados y conclusiones

No existen empresas e instituciones que no se apeguen a la reglamentación en material de valuación ya que es obligatoria para todo el país y ellos corresponden a su análisis cuantitativo, el análisis cualitativo como medio ambiente y urbano están ausentes, donde se hace referencia a ellos lo hace únicamente a través de estándares o parámetros generales por lo tanto pienso que en cuanto a los aspectos ambientales generales exteriores o interiores deberían comenzar a normar puntos que se consideren a favor de una vivienda o zona sustentable y aumente el valor, ya que es muy importante al igual que en el diseño que hagan conjuntamente todas las actividades de la profesión una unidad que ayuden al medio ambiente.

Creo que es necesario al igual que los valores cuantitativos comenzar a otorgar valores a aquellos puntos cualitativos como son: el impacto en las zonas positivas y negativas dependiendo el territorio ya que actualmente no se contempla aquellos cambios futuros en las zonas a valorar. Algunos de estos aspectos que no se consideran son propensos a sobrevaluar un inmueble o demeritar aquellos donde el impacto futuro en algunas zonas no son considerados.

La valuación en México al igual que otras disciplinas requiere un mejoramiento día a día ya que la opinión de valor determina el curso de una compra-venta o el bienestar económico de un inmueble y el objetivo finalmente es ese, ayudar a propietarios a tomar decisiones financieras por lo tanto el mérito que se le da a un valuador depende de su experiencia, habilidad y buen juicio. La valuación interviene en todos los aspectos de bienes raíces, vendedores, inversionistas, etc. por lo tanto es necesario seguir actualizando y aprendiendo más sobre esta actividad.

Recomendaciones

En la valuación es necesario que se haga un análisis físico más detallado ya que en los parámetros que se toman son generales como lo es la clasificación de zonas de peligro, que existen zonas donde la seguridad es un factor que afecta la venta del bien inmueble, esto en la valuación no es considerado. Las afectaciones físicas que puedan llegar a tener los inmuebles no se consideran en su totalidad porque en el reporte fotográfico solo se toman fotos donde a conveniencia del cliente solo se vean las mejores características del inmueble.

En el caso de los avalúos judiciales solo se hace un reporte fotográfico exterior que no considerara las características interiores principales que determinan la estimación de un inmueble, con ventaja o desventaja del demandado y demandante.

Bibliografía

<http://www.indaabin.gob.mx/Paginas/default.aspx>

<http://www.metroscubicos.com/especiales/10/dinero-para-comprar-tu-casa/consejos/2013/05/02/el-abc-de-los-avaluos>

http://www.minfin.gob.gt/downloads/leyes_manuales/manuales_varios/dicabi.pdf

http://www.ircep.gob.mx/pdf/manual_valuacion_comercial_marco_de_referencia.pdf