



Casa abierta al tiempo



Dr. Francisco Javier Soria López

Director de la División de Ciencias y Artes para el Diseño

UAM Xochimilco

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Federación de Colegios de Valuadores, A. C.

Proyecto: "Asistencia en trabajo de soporte para la realización de
avalúos inmobiliarios e industriales"

Periodo: 5 de Agosto de 2018 a 5 de Febrero de 2019

Clave: XCAD000093

Responsable del Proyecto: Mtra. Adriana Díaz Guzmán. .

Asesor Interno: Matro. Juan Ricardo Alarcón Martínez.

Manuel Alejandro Tapia López **Matrícula:** 2133065846

Licenciatura: Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 56918945

Cel.: 5567030438

Correo electrónico: alejandrotapia305@gmail.com



Casa abierta al tiempo



ÍNDICE

Introducción.....	3
Objetivo General	4
Actividades Realizadas	4
Metas Alcanzadas	6
Resultados y Conclusiones	7
Bibliografía	8



Casa abierta al tiempo



INTRODUCCIÓN.

El presente informe se lleva a cabo con la finalidad de dar a conocer una recopilación de hechos y actividades realizadas durante el periodo del 05 de Agosto de 2018 al 05 de Febrero de 2019, dentro de la Federación de Colegios de Valuadores, A. C. (FECOVAL) con motivo de mi estancia de servicio social.

Si bien el servicio social es una actividad indispensable para la titulación en este caso a nivel licenciatura, cabe señalar que se tuvo muy en cuenta este concepto, el cual implica una actividad que realizan los estudiantes en beneficio de la sociedad, permitiendo contribuir a un mejoramiento en la calidad de vida en los sectores económicos menos favorecidos del país.

La Federación de Colegios de Valuadores, A.C., es una asociación que se encarga de agrupar a los especialistas, maestros y doctores en valuación con el fin de impulsar el estudio, desarrollo y perfeccionamiento del ejercicio profesional de la valuación. FECOVAL cuenta con 43 Colegios, 2 Sociedades y un Instituto y se encargan de realizar trabajos valuatorios en toda la República Mexicana. Actualmente trabajan para el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y patrimonio, desarrollando trabajos valuatorios de bienes Inmuebles, muebles y marcas. La asociación es la encargada de asignar el trabajo que solicitan los clientes, por lo que es necesario llevar un control de las solicitudes que envían, así como de revisar que los trabajos valuatorios cumplan con la normatividad que tiene cada empresa. Cabe destacar que la FECOVAL está implementando una nueva plataforma para cargar avalúos revisados y ver en él todo el proceso. Haciendo así el proceso más rápido y transparente. Este nuevo proceso es en donde se estuvo probando y trabajando a lo largo de todo el servicio social.



Casa abierta al tiempo



OBJETIVO GENERAL

Coordinar y gestionar las diferentes solicitudes que los clientes envían a la FECOVAL, para poder llevar a cabo el proceso que se necesita para la realización de un Avalúo de diversos bienes (inmueble, mueble o marca):

- 1.- Asignar las solicitudes que los clientes envían a la federación
- 2.- Capturar información
- 3.- Elaboración de cartas
- 4.- Realizar investigación de mercado
- 5.- Cotización de maquinaria y equipo. Investigación de ventas y rentas de inmuebles (terrenos, viviendas, locales, bodegas, etc.)
- 6.- Elaboración de fichas de comparables de mercado. Análisis de presupuestos
- 7.- Revisión de Avalúos
- 8.- Carga en Sistema de Avalúos revisados y aprobados.

ACTIVIDADES REALIZADAS:

Las actividades a realizar en esta institución son diversos, entre ellos se encuentra el coordinar avalúos que llegan del SAT. este es solo uno de sus diversos clientes y el principal de ellos, enviando solicitudes para la correcta gestión y asignación de avalúos a los diversos colegios que se encuentran asociados a esta federación.

La principal actividad realizada fue el catalogar los diversos tipos de avalúo que son:

- 1.- Inmuebles (Tangible)
- 2.- Muebles (Tangible)
- 3.- Marcas (Intangible)

Coordinar los avalúos de SAT comienza desde el SAT. Envía la solicitud a la Federación, dentro de la información que envían se encuentra el tipo de bien que



Casa abierta al tiempo



se va a valorar y la ubicación. Existen Colegios en casi toda la República Mexicana, la Federación cuenta con 43 Colegios, 2 Sociedades y 1 Instituto.

En algunos estados del Norte existen varios Colegios, por lo que a veces se reparten las asignaciones dependiendo el Colegio que esté más cercano a la ubicación del bien.

Ya asignado el Colegio que hará el avalúo se agregaba a la base de datos para tener un control de los avalúos que se iban a generar.

Al tener ya el control se pasa a revisar qué tipo de avalúo es, si es inmueble, mueble o intangible y dependiendo de esto se asigna un tiempo de entrega. Ya que se la ha informado al colegio de todos los datos y proporcionado la documentación, el manda una aceptación del cargo y se compromete a cumplir con estos tiempos estipulados.

Si se trataba de un bien mueble, se solicitaba la cotización al Colegio donde especificaba los honorarios por la realización del trabajo. Me lo enviaban y revisaba que los honorarios fueran proporcionales al bien mueble que se iba a valorar. A todas las cotizaciones se le subía el 20% que le corresponde a la FECOVAL más el I.V.A. De igual forma se emitía un oficio con la aceptación del cargo y teniendo el oficio de aceptación y cotización se enviaba al SAT para su aprobación. En caso de aceptar, se programaba la visita de inspección junto con el personal designado por el SAT y el perito miembro del Colegio asignado.

Una vez terminado el Avalúo, el Colegio lo enviaba nuevamente para su revisión donde los siguientes elementos debían ser correctos:

Datos de identificación y autenticación del inmueble: Número de cuenta catastral, ubicación del inmueble anexando el croquis de localización, nombre del contribuyente y domicilio.

- Nombre del Colegio asignado
- Nombre del perito que realizó el avalúo



Casa abierta al tiempo



- Firmas del representante legal, presidente del Colegio y perito valuador. - Fecha en la que se practicó el avalúo

- Nombre de la Recaudación que lo solicitó

- Motivo del Avalúo (Remate o Garantía)

- Características del Inmueble/ Mueble / Marca

- Fotografías del inmueble

- Descripción y justificación del método o métodos que se aplicaron para determinar el valor.

- Investigación del mercado

- Revisar las operaciones realizadas para determinar el valor del bien.

- Revisar las aclaraciones metodológicas pertinentes

- La vigencia del avalúo.

- Revisar el Valor comercial de mercado

De ser correcto estos datos y no tener ninguna corrección o comentario de nuestra parte, se procede a darle “luz Verde” para que se genere la factura por parte del contador. y así es como termina el proceso a mi cargo en esta institución.

METAS ALCANZADAS:

A lo largo de mi tiempo en la Fecoval las metas que alcance fueron:

- aprender a revisar un avalúo, las características y requisitos que debe de llevar,
- Realizar avalúos para los diversos clientes, como lo son el SAT, Patrimonio y Bancos diversos, en este aspecto los avalúos son bastante diferentes y el aprender a hacer cada uno de ellos es una meta muy alta de alcanzar.
- Actualización de conocimientos mediante cursos con valor curricular impartidos por la misma empresa. Dando así las bases para un correcto desarrollo de las actividades asignadas a mi persona.



Casa abierta al tiempo



RESULTADOS Y CONCLUSIONES:

Los objetivos que tenía al querer realizar el servicio social en la FECOVAL fueron logrados, obtuve el conocimiento sobre el gremio de la valuación así como el proceso para realizar un avalúo.

En general podemos concluir que a pesar de que el campo de la valuación no es tan solicitado, puede llegar a ser un campo laboral bastante rentable e interesante. Gracias a esto pude obtener una idea de lo que es la valuación. Esto me ayuda a trazar un camino en el cual me ayude a contemplar todo lo que implica ser un Arquitecto. Los resultados se vieron reflejados en el Control que puede realizar en la FECOVAL con el trabajo asignado, la revisión de avalúos, la gestión de la plataforma y las consignas asignadas a mi cargo a lo largo del tiempo en el que hice mi servicio.

Esto es un gran avance para mí carrera profesional puesto que pude ver la importancia que tiene un perito valuador en el mercado laboral. Sin contar los conocimientos que debe adquirir y dominar, como los procedimientos matemáticos y técnicas, debe estar al tanto de las teorías económicas y financieras, del derecho urbanístico e inmobiliario, la estadística y la computación como herramientas de análisis.



Casa abierta al tiempo



Bibliografía

<http://fecoval.org/>

<http://www.indaabin.gob.mx/Servicios/historia%20moderna%20de%20la%20valuacion.pdf>

<https://www.gob.mx/indaabin>