

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

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

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

Periodo: 19 de Junio de 2017 al 19 de Diciembre de 2017

Clave: XCAD000093

Bernardo Caballero Colín

Matricula 210326523

Licenciatura en Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Cel.: 55 24962545

e-mail: becaco5.bcc@gmail.com

ÍNDICE

- Introducción
- Objetivo General
 - La Fecoval se organiza en dos grandes bloques
 - Administrativo
 - Operativo
- Actividades Realizadas
 - DGPI
 - HSBC
 - Bepensa
- Metas Alcanzadas
- Resultados y Conclusiones
- Recomendaciones
- Bibliografía
- Anexo
 - Fotos
 - Diplomas

INTRODUCCIÓN

Dentro de la arquitectura se encuentra la especialidad de Valuación, especialmente hablando de la valuación de bienes inmuebles, y con el fin de ampliar mi conocimiento en mi carrera profesional, decidí involucrarme en el ámbito de la valuación en México y en mi carrera profesional tomé la decisión de llevar a cabo mi servicio social en un lugar donde pudiera aprender y al mismo tiempo consiguiera involucrarme en el gremio de la valuación.

La Federación de Colegios de Valuadores, A.C. (FECOVAL), 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 44 Colegios, 2 Sociedades y un Instituto mismos que se encargan de realizar trabajos valuatorios en toda la República Mexicana.

A parte de ser órgano rector de todos los colegios de la república mexicana, también funciona como unidad de valuación a través de sus colegios sociedades e institutos asociados, por medio de varios clientes con los que cuenta; actualmente trabajan para el Servicio de Administración Tributaria (SAT), el banco HSBC, Dirección General de Patrimonio Inmobiliario (DGPI), y Bepensa, desarrollando trabajos valuatorios de bienes Inmuebles, muebles y marcas.

La Federación está encargada de llevar el control del trabajo que solicitan, desde asignar, gestionar y pagar el trabajo a sus correspondientes valuadores, 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.

Realizar un avalúo requiere de un conjunto de métodos universales, aplicadas a las normas nacionales, lo cual permite conocer el valor de un bien para una fecha determinada, como resultado nos da una base sobre la cual comenzar una negociación.

OBJETIVO GENERAL

La fecoval se organiza en dos grandes bloques:

- El administrativo, mismo que realiza la atención gremial, es decir atiende a todos los colegios con sus procesos y operaciones; en seguida se enlistan las actividades que efectúan:
 - Realiza los pagos de los trabajos que se ejecutan a través de Fecoval a los respectivos valuadores que elaboraron el servicio valuatorio.
 - Administra el dinero de las aportaciones de los colegios afiliados a la Federación.
 - Realiza el proceso de tramitación de cédulas profesionales de licenciatura, especialidades, maestrías y doctorados, dado que la FECOVAL tiene convenios con la universidad de Zacatecas que imparte sus cursos o posgrados en toda la república.
 - Realiza la planeación de las asambleas donde se reúnen todos los colegios, 4 veces al año, dos en la ciudad de México y dos en diversas partes de la república, dependiendo que colegio se postule y cual sea elegido.
 - Facilita todas las condiciones para que el personal operativo trabaje con mayor facilidad y ninguna inconveniencia.
 - Elaboración de cartas con las que asocia a los valuadores a la federación, lo cual ayuda a los valuadores para trabajar para la tesorería de la ciudad de México, Sociedad Hipotecaria Federal o INDAABIN.

- El Operativo, se encarga de coordinar las solicitudes de elaboración de avalúos de los múltiples clientes dando un servicio puntual y de calidad, ya que todos los servicios tienen fechas límites de entrega, y también se tratan de trabajos muy delicados que deben de ser elaborados y revisados con mucha responsabilidad ya que la FECOVAL actúa como responsable legal de los dictámenes. En seguida se desglosan las actividades que se realizan:

- Asignar las solicitudes que los clientes envían a la federación, con los respectivos colegios.
- Capturar y administrar información.
- Análisis de presupuestos
- Investigación de ventas y rentas de inmuebles (terrenos, viviendas, locales, bodegas, etc.).
- Elaboración de fichas de comparables de mercado
- Cotización de maquinaria y equipo
- Revisión general del avalúo

Cabe destacar que yo me desempeñe en el ámbito operativo, aplicando mis conocimientos arquitectónicos para asistir a la realización de avalúos y a la revisión de los mismos. Pero a pesar de ello tuve que entender el proceso administrativo ya que muchos procesos van de la mano; y también porque tuve que cubrir en varias ocasiones a mis compañeras que faltaban.

ACTIVIDADES REALIZADAS.

En un Principio se me dieron las funciones de coordinar los avalúos de Patrimonio Inmobiliario; uno de los clientes de Fecoal, los cuales son administrados a través de Covamex, el cual es un colegio de la FECOVAL, en el que están asociados valuadores de toda la república, pero con patrimonio inmobiliario solo trabajamos con valuadores de la ciudad de México.

Dentro de mis funciones como Coordinador de Avalúos de Patrimonio Inmobiliario, fue tener el control de todos los avalúos de patrimonio que nos eran asignados, así como también hacer la petición de las propuestas técnico-económicas, teniendo también el control de ellas, posteriormente le daba toda mi bases de datos a la persona encargada de los pagos para que prosiguiera con el proceso de cobranza.

A la par que tenía este cargo, me capacitaban para posteriormente ser el revisor encargado de todos los avalúos que pasaran por FECOVAL ya que la revisora en turno no era arquitecta y tenía dificultades en desempeñar su trabajo.

El gerente Operativo en turno me dio las bases de lo que es la valuación con lecturas y ejercicios, sin embargo a mediados de julio me enviaron a un curso de valuación llamado "EL ABC DE LA VALUACIÓN DE ACTIVO ", el cual me ayudo para reafirmar lo que había aprendido, también me ayudo para conocer más valuadores experimentados y darme cuenta del gran abanico de especialidades y enfoques que existen.

Estuve un mes más aproximadamente con la coordinación de Patrimonio Inmobiliario, además de que me enseñaban a coordinar las asignaciones de HSBC ya que la persona encargada ya tenía planeado irse. Pero lamentablemente mi capacitación se interrumpió, ya que un lunes cualquiera, la encargada de HSBC renuncio por problemas con la gerencia y se fue una semana antes de lo planeado, por lo que tuve que tomar en ese momento su cargo a pesar que tenía muchas dudas y no tuve otra opción más que aprender sobre la marcha.

Y así fue como tuve que tomar la coordinación de HSBC; ésta a diferencia de la coordinación de DGPI era mucho más complicada y laboriosa, ya que en esta aparte de asignar los servicios velatorios y de coordinarlos, también tenía que revisarlos; por suerte tenía los conocimientos necesarios para hacer la revisión, el único problema era que tenía que revisar 6 avalúos por hora y en un principio no podía cumplir con esos tiempos; y esto porque en HSBC había un retraso considerable. Tome el control de HSBC el 14 de agosto dándome cuenta que se debían trabajos y procesos que databan desde mayo, problema que no se podía permitir con este cliente ya que daban plazos máximos de 10 días.

Ese momento fue muy complicado y estresante, porque tenía mucha presión del cliente, pero a pesar de todo meforcé a aprender mucho, no solo en el tema valuatorio sino también en el administrativo, cosa que agradezco, ya que en el ámbito arquitectónico tiene mucho valor.

También mientras estaba trabajando con la coordinación de DGPI y HSBC, llegó un nuevo cliente que aún no trabajaba con FECOVAL, que era BEPENSA, una Sofom Yucateca que proporciona créditos inmobiliarios, industriales y agropecuarios, y como no había otro personal del área operativa, tampoco tuve otra opción que tomar la coordinación de ese cliente; por el mismo motivo que el cliente era nuevo, no nos asignaban mucho trabajo, pero también me implicó más trabajo y aprendizaje.

A continuación detallare las actividades que tenía que realizar para cada cliente:

DGPI

Para patrimonio inmobiliario se hacían avalúos de muchos tipos de servicios, como de terreno, de inmueble, masivos/maestros, actualizaciones, justipreciación de renta, actualización de rentas, arrendamiento financiero, negocios en marcha, ratificación de valor, bienes culturales y artísticos, actualización de avalúo catastral, pero solo de bienes que le pertenecen a la ciudad de México

Actividades:

- Asignar el trabajo valuatorio en caso de que no haya sido asignación directa, aun miembro del Colegio de valuadores de México. (Solo a valuadores de la ciudad de México).
- Ingresar todos los datos del servicio valuatorio a una base de datos para tener el control de ellos.
- Pedir las propuestas técnico económicas para posteriormente adecuarlas al formato de COVAMEX y enviárselo a DGPI.
- Llevar el control de todas las propuestas técnico-económicas y los dictámenes de conclusión de servicio en una base de datos.

HSBC

Para HSBC se hacían avalúos con el propósito de control dual para conocer el valor comercial de un inmueble, principalmente viviendas de interés social.

Actividades:

- Asignar el trabajo valuatorio a cualquier colegio de la república mexicana que estuviera más cerca del bien a evaluar.
- Ingresar todos los datos del servicio valuatorio a una base de datos para tener el control de ellos.
- Para el colegio que no cumplían en tiempo tenía que presionar ya fuese por correos electrónicos o por llamada telefónica.
- Cuando llegaba el avalúo tenía que revisar lo siguiente:
 - 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
 - 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

Si y solo si, el avalúo cumplía toda esta información y todos los lineamientos se enviaba al banco y se procedía a enviarlo a HSBC, mandarlo a facturar y para su posterior pago; y si no estaba correcto se mandaba corregir hasta que cumpliera con lineamientos de HSBC.

BEPENSA

Para este cliente se realizaban avalúos para conocer el valor comercial de cualquier tipo de bien mueble, inmueble o intangible.

- Asignar el trabajo valuatorio a cualquier colegio de la república mexicana que estuviera más cerca del bien a evaluar.
- Pedir una estimación de valor al colegio; posteriormente mandársela a BEPENSA y esperar si el cliente era sujeto a crédito, y si cumplía, ya mandaban a pedir en físico el avalúo.
- Ingresar todos los datos del servicio valuatorio a un concentrado para tener el control de ellos.
- Para el colegio que no cumplían en tiempo, tenía que presionar, ya fuese por correos electrónicos o por llamada telefónica.
- Cuando llegaba el avalúo tenía que revisarlo, lo mismo que los de HSBC sin embargo el rango de sus parámetros eran más amplios.
- Si el avalúo cumplía con los lineamientos se enviaba al banco y se procedía a enviarlo a BEPENSA, mandarlo a facturar y para su posterior pago; cuando me indicaban que el pago ya había entrado, procedía a sellarlo con el logo de la empresa y lo enviaba por mensajería a las oficinas de BEPENSA en Yucatán.

METAS ALCANZADAS

A inicios de 2017 no se llevaba una base de datos completa para los avalúos de patrimonio, por lo que ese fue mi primera tarea, tener todo el control de los trabajos, dictámenes y propuestas técnico económicas, lo cual significo un reto debido a que se entregó en dos semanas con un total de 1217 avalúos.

En un periodo de Agosto a Octubre de 2017 se concluyeron aproximadamente 420 avalúos que correspondían meses pasados desde mayo hasta los del mes de octubre, por lo que una de las metas fue llevar pleno control de los avalúos de HSBC.

Pude adquirir conocimientos para la revisión de los avalúos y desenvolverme en el ámbito de la valuación.

Particpe en el registro de valuadores de Covamex a Dirección general de patrimonio inmobiliario.

Fui el revisor y coordinador de avalúos de HSBC, BEPENSA Y DGPI.

Tuve participación en 4 cursos que la FECOVAL organizó con respecto a temas de la valuación y uno dirigido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y obtuve constancias curriculares por la participación.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Los objetivos que me propuse al entrar al servicio social en la FECOVAL fueron logrados; pertenecer y conocer al gremio de la Valuación me dio la oportunidad de desarrollarme profesionalmente y como persona.

La valuación es una rama de la Arquitectura que muy pocas personas lo consideran para un desarrollo profesional; como especialidad, maestría o doctorado. La idea de obtener más conocimiento de la Valuación es para poder trazar un camino en el cual me ayude a contemplar todo lo que implica ser un Arquitecto y todas sus variantes que existen.

Los resultados se vieron reflejados en el Control que pude realizar en la FECOVAL con el trabajo asignado, la revisión de avalúos y el avance que pude generar en los trabajos demorados.

Pude comprender la importancia de un perito valuador y los beneficios de su trabajo, así como la responsabilidad que otorga al patrimonio de sus clientes.

Entendí que el valuador no solo debe conocer 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, así como de los mercados y sus tendencias; y también algo que aprendí en uno de mis cursos sobre Fundamentos de Ingeniería Sísmica para Valuadores Profesionales, que surgió a partir de los cuestionamientos dados a partir del temblor del 19 de septiembre, es que un valuador tiene demasiada responsabilidad sobre el patrimonio de una persona, por ende debe tomar en cuenta hasta la más mínima cuestión como lo es en la ciudad de México algo tan importante como incluir en un avalúo el factor de riesgo por sismicidad.

RECOMENDACIONES

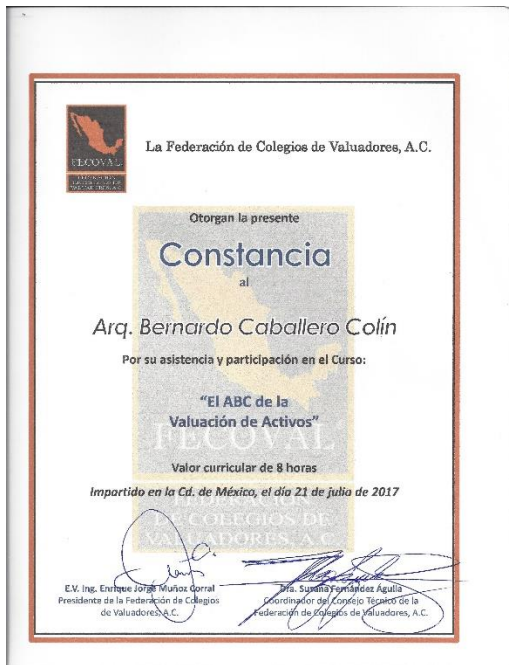
Existen situaciones que deben ser atendidas para el correcto desempeño

- Reemplazo o mantenimiento del equipo de trabajo (computadoras, laptops, multifuncionales, teléfonos). Debido a que todas las funciones que se realizan dentro de la Federación son a través de la misma.
- Contar con profesionales que den asesoramiento técnico para el equipo de cómputo, el servidor, líneas telefónicas o de internet.
- Administrativamente se debe contar con más personal del que existe actualmente, ya que ellos nos ayudan a efectuar de mejor manera nuestro trabajo operativo.
- Contar con un programa de capacitación tanto de personal administrativo y operativo más formal, ya que hay muchos conocimientos muy específicos que no teníamos.

BIBLIOGRAFÍA

- <http://fecoval.org/>
- **Valuador profesional, año 17 4° trimestre, No. 51.**
- **Acervo de Conocimientos en Valuación Inmobiliaria, Ing. Julio Ernesto Torres Coto M., FECOVAL.**
- <http://www.indaabin.gob.mx/Servicios/historia%20moderna%20de%20la%20valuacion.pdf>
- <https://www.gob.mx/indaabin>
- <https://institutodevaluacion.com/historia-de-la-valuacion-inmobiliaria-en-mexico/>
- <http://arquitectura.unam.mx/valuacion-inmobiliaria.html>
- <https://www.abogacia.mx/articulos/la-importancia-de-un-perito-valuador>

ANEXO



Constancia curso "EL ABC DE LA VALUACION DE ACTIVOS"



Constancia curso "CREANDO VALOR CON BIENES RAÍCES"



Constancia curso "FUNDAMENTOS DE INGENIERIA SISMICA PARA VALUADORES PROFESIONALES"

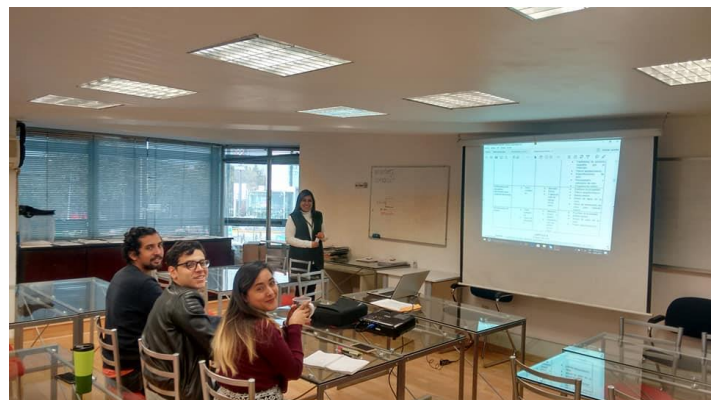


Foto de equipo Operativo en capacitación.