

Especialidad en Valuación Inmobiliaria

Manuel Efrén Sánchez Vázquez*

Los que estudiamos la licenciatura en arquitectura o ingeniería civil, en algún momento, por motivos o circunstancias muy distintas, decidimos, para complementar o ampliar nuestros conocimientos, estudiar una especialidad, una maestría y de ser posible un doctorado.

En nuestro campo profesional las actividades son muy variadas y, por ende, las especialidades como primera opción son diversas, se mencionan algunas de éstas tales como: estructuras, mecánica de suelos, planificación, restauración, urbanismo, construcción, supervisión, auditoría, costos y, entre éstas, la valuación.

La valuación tiene, por su naturaleza el “valuar un bien”. Definimos un bien, como: *Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.*

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

Cada una de las clasificaciones anteriores son especialidades dentro de la valuación.

Pero, ¿qué es la valuación? 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.*

Nos abocaremos a la especialidad “valuación de bienes inmuebles”.

En algún momento de nuestro quehacer profesional nos dedicamos a una especialidad, algunos decidimos estudiar o practicar antes de estudiar, ser valuadores o valuar bienes inmuebles. Esto se da por vocación, circunstancia o curiosidad y de ahí se despierta el interés por necesidad, ya sea porque es el trabajo que nos ofrecen y oímos que pagan bien, porque son fáciles y rápidos de hacer y, como éstas pueden haber otras razones.

Es común toparnos con la pregunta: ¿cuánto vale mi casa?, y si, dudamos en la respuesta, nos recalcan ¿qué no eres arquitecto o ingeniero? Por la razón o razones que se den, es importante tomar como referencia los conceptos que se resaltaron en la definición anterior, pero principalmente el concepto final de un bien.

En la valuación inmobiliaria los bienes se dividen en forma general en: bienes privados y bienes nacionales, para esto hay que considerar lo que se indica en el Artículo 27



Algunos tipos de bienes.



de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su párrafo primero dice: *La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originalmente a la nación, la cual ha tenido el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.*

Por lo anterior se tienen bienes de:

- propiedad privada,
- bienes de propiedad social (ejidales y comunales),
- bienes del Dominio Privado de la Federación,
- bienes del Dominio Público de la Federación.

Lo anterior es parte del fundamento legal base para la valuación de bienes inmuebles, se complementa lo anterior con lo que se indica en el Título Segundo, “Clasificación de los Bienes”, Capítulo I “de los Bienes Inmuebles, del Artículo 750 del Código Civil Federal, en donde se define qué son los bienes inmuebles:

- I. El Terreno y las Construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.
- III. Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.

Se complementa lo anterior con las 10 fracciones restantes del artículo referido. Es importante hacer notar que en cada especialidad de la arquitectura o de la ingeniería civil, hay conceptos claves que son la base de éstas.

En la práctica o en el estudio de la especialidad en valuación inmobiliaria es fundamental el conocimiento del concepto “bien inmueble”, sus aspectos legales, a partir de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Civil Federal, leyes en el nivel federal como en el nivel estatal tales como la bienes nacionales, de aguas, agraria, sitios y monumentos históricos, extinción de dominio, de desarrollo urbano y otras, ya que esto constituye la materia prima no sólo de la especialidad en valuación inmobiliaria, sino de la práctica misma de la arquitectura y la ingeniería, por lo que los puntos indicados anteriormente son fundamentales.

Aunado al aspecto legal, existen otros igualmente importantes a considerar como el aspecto económico. En la práctica de esta especialidad el objeto o propósito de la valuación de inmuebles es determinar un valor.

El bien inmueble es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios, sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen en pro de su usufructo, las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

La definición de *valor* según el *Glosario de Términos sobre el Patrimonio Inmobiliario Federal*, “es estimación o

[illegible]

investigación del comportamiento en el mercado, de bienes, ofertas o comparables similares al bien inmueble que se analiza; el proceso de homologación consiste en poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes (la oferta vs el inmueble a valorar), haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad uso del suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

Como se mencionó anteriormente, los tres parámetros valuatorios, tienen su base en principios básicos de la economía, algunos de éstos son:

- oferta y demanda
- principio de cambio: los casos particulares de éste son, principio de regresión y de progresión
- principio de anticipación
- principio de competencia
- principio de conformidad
- principio de crecimiento equilibrio y declinación
- principio de mayor y mejor uso

En la especialidad inmobiliaria es indispensable comprender los principios anteriores ya que a partir de ellos se estima el valor de un inmueble. Algunos de los lugares para la práctica de los avalúos son:

- avalúos para la tesorería del distrito federal
- notarías
- juzgados
- INDAABIN

www.esenciayespacio.esiatec.ipn.mx



Otro aspecto sumamente importante es la ética del valuador, la cual está sujeta a diversos códigos.

- Dirección de Avalúos del Gobierno del DF
- bancos
- catastrales
- sociedad hipotecaria federal
- opiniones de valor
- se hacen avalúos de \$999.00, pida informes.

Otro aspecto sumamente importante es la ética del valuador. Dicho apartado no puede quedar solamente supeditado a la buena voluntad del profesional de valuación. Éste debe sujetarse a lo establecido en los diversos códigos de ética de los organismos a través de los cuales se desarrolla la práctica de esta especialidad. Un ejemplo de esto es el código de ética de Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDA-ABIN), donde se establecen varias de las cualidades éticas que se espera que un valuador tenga presentes en todo momento durante el ejercicio de la valuación independientemente de cuál sea el organismo para el que realice el trabajo ©

Fuentes de consulta:

Glosario de Términos sobre el Patrimonio Inmobiliario Federal. www.indaabin.gob.mx/gxpsites/hgxxpp001.aspx?1,5,81. Fecha de consulta marzo 2012.
Código civil federal. Última reforma publicada DOF. 30-08-2011. *Norma mexicana* NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007.
Garay y Coca Pablo, (2002), *Apuntes introducción a la Valuación*, Universidad Autónoma de Zacatecas.
Sánchez Vázquez, Manuel Efrén, Seminario de titulación Valuación Inmobiliaria, ESIA, Ingeniería Civil, U. Zacatenco, (2010).



Fotografías tomadas de:

<http://welcomeusaservices.com/quienes-somos/directorio/>
<http://www.casasespeciales.com/especial/esp/infor/casas/sotogrande.htm>
<http://www.madrimasd.org/blogs/universo/2010/03/09/135533>
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1466427&page=2&langid=5>
<http://www.igdigital.com/2012/06/ser-conservador-no-asegura-el-exito-financiero/>
<http://www.compraventainmuebles.com/>
<http://www.franquiciasinmobiliarias.mx/blog/bienes-raices-mexico-%E2%80%93-inversion-segura-parte-2>
<http://futurfinances.com/finanzas-hipotecarias/el-prestamo-hipotecario/>
<http://maisonjardin.bloguez.com/maisonjardin/1732123/Jardin-Fleuri>

***Datos del autor.**

Profesor invitado en la Sección de Estudios de Posgrado e Investigación de la ESIA Tecamachalco, en la Especialidad en Valuación Inmobiliaria.
edu_manuel@yahoo.com.mx