

GENERAL INMUEBLES

¿Qué es el avalúo y que importancia tiene en la compra de una casa?

By segundamano - octubre 14, 2020



El avalúo es un término muy conocido en el ámbito inmobiliario, pero ¿sabes qué es, cómo se determina y qué importancia tiene cuando se trata de la compraventa de inmuebles? En

Segundamano entrevistamos a **Jesús Ramón Orozco de la Fuente, director general de Tinsa México**, para esclarecer todos esos puntos. Echa un vistazo:

¿Qué es un avalúo?

El avalúo tiene la finalidad única de estimar el valor de una propiedad, en esencia, ese es el espíritu del trabajo de un perito valuador. La estimación – según dictan las mejores prácticas en el mercado internacional– se hace a través de la comparación con otros inmuebles en la zona donde esté ubicada la propiedad a analizar, a eso se le llama muestreo de ofertas comparables.

Dicha búsqueda revela el comportamiento que está teniendo el mercado inmobiliario en determinada zona, indica si es una zona deseable, si está recibiendo algún tipo de presión por efectos de la especulación o por una alta oferta, cuál es el nivel de infraestructura que tiene, entre otros aspectos, y todo ello se pondera dentro del avalúo.

¿Cómo funciona un avalúo y quiénes pueden realizarlo?

Dado que el mercado es imperfecto y que los inmuebles no son nunca similares, se tienen que homogeneizar; para ello se hace un proceso de homologación en el que se premia o se castiga el sujeto analizado comparado con las otras propiedades.

Por ejemplo, si tu casa fuera más vieja que la muestra, tu propiedad se vería afectada; pero si tu inmueble tiene más metros cuadrados, eso es un gran punto a favor.

Esta labor debe ser realizada por un profesional que cuente con una cédula expedida por la SEP (Secretaría de Educación Pública) ya sea por una maestría

o especialidad en valuación. Con dicha cédula y una carrera afín, como arquitectura o ingeniería civil, el profesional estará facultado para emitir un avalúo.

En México se pueden hacer avalúos para muchos propósitos: para escrituraciones, para saber el valor comercial de tu propiedad, para un crédito hipotecario, para una expropiación, etcétera.

El papel del avalúo en la compraventa inmobiliaria

“El avalúo inmobiliario beneficia a comprador y vendedor en el mismo sentido dándoles un valor de salida que esté plenamente justificado para obtener el interés que están depositando en la venta o compra de la propiedad. Para ello es preciso que recurran a una empresa o un valuador que fundamente plenamente su trabajo. Los avalúos tienen que emitirse bajo los principios de valor justo del mercado, es decir, que no tenga ningún tipo de interferencia el valor, o sea que no esté presionado bajo ningún sentido ni por quien compra ni por quien vende.

Ahora bien, normalmente las operaciones de compraventa están sujetas a negociación, nosotros explicamos a nuestros clientes que el valor que les damos en el avalúo es un valor justo de mercado, pero ello no significa que sea el valor en el que van a desplazar su casa o departamento, sino que sobre ese valor podrán negociar”, explica Jesús Ramón Orozco de la Fuente.

¿Qué hay de los anuncios en la calle sobre avalúos por 1,000 o 1,500 pesos?

Es probable que en avenidas importantes de tu ciudad hayas visto anuncios de avalúos por un precio módico. El riesgo con ese tipo de operaciones es que nunca tienes certeza de la calidad de la valuación, pueden estar hechos bajo malas prácticas y el servicio se adquiere como si se tratara de una “valuación de papelería”, es decir, obedece a una transacción común, no hay alguien a quien puedas reclamar en caso de ser necesario y no hay un ente que lo regule. No arriesgues tu patrimonio, propio o el que será el hogar de tus sueños, mejor sigue el **Blog de Segundamano** donde encontrarás la información más completa sobre el proceso de compra de una casa o departamento. Estar informado de las diversas etapas del proceso, siempre será lo mejor.