

36
2 eje



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN



**“DISEÑO DE UNA GUIA DE SERVICIOS
INMOBILIARIOS”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN ADMINISTRACION
P R E S E N T A
JOSEFINA MIRANDA ALVAREZ

ASESOR: L.A. FRANCISCO RAMIREZ ORNELAS

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:
" Diseño de una Guía de Servicios Inmobiliarios "

que presenta la pasante: Josefina Miranda Alvarez
con número de cuenta: 3301719-3 para obtener el TITULO de:
Licenciada en Administración.

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR NI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 18 de Abril de 1994

PRESIDENTE	<u>L.A. Cecilia Brito Barba</u>	
VOCAL	<u>L.A. Teresa Cruz Sánchez</u>	
SECRETARIO	<u>L.A. Francisco Ramírez Ornelas</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>L.A. Guadalupe Avvar Cebrero</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.A. Arturo Jalinas Hernández</u>	

A Mis Padres:

Por todo el apoyo que me brindaron y por la paciencia que me han tenido a través de mi formación tanto académica como personal.

A Mi Abuelo:

Francisco Ramírez Ornelas.
Por compartir su tiempo y su sabiduría para la realización de esta tesis.

A Mis Hermanos:

Bruna, Lilia, Guillermo, Esther e Irma Miranda Álvarez, con cariño.

A Mi Novio:

Jorge Chacón Vera.
Gracias por su comprensión y confianza que me motivó día con día para la realización de mi meta.

A Mi Amigo:

Bernardino Rubio López.
Gracias por brindarme todo su apoyo y ayuda para la elaboración de este trabajo.

A la Facultad, a los Profesores y a Félix Campos Valente.

GRACIAS

I N D I C E

I N T R O D U C C I O N

TEMA I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ADMINISTRACION INMOBILIARIA.

1.1.-	Origen de Bienes Raíces	1
1.2.-	Bienes Inmuebles	4
1.3.-	Bienes de Dominio Público y Bienes Propiedad de los particulares	9
1.4.-	Propiedades Regulares	13
	1.4.1. Propiedades Hipotecadas	13
	1.4.2. Contrato de Compra-Venta	16
	1.4.3. Propiedades Intestadas	19
	1.4.4. Propiedades Mancomunadas	21
	1.4.5. Copropiedad	22

TEMA II.- TIPO DE AVALUOS.

2.1.-	Generalidades de la Valuación	27
2.2.-	Avalúo Bancario	41
2.3.-	Avalúo Comercial	43
2.4.-	Usos de suelo (Habitacional, Comercial, Industrial y de Servicios)	49

TEMA III.- SERVICIOS QUE PRESTA UNA INMOBILIARIA.

3.1.-	Venta de Inmuebles	70
3.2.-	Renta de Inmuebles	74
3.3.-	Administración de Inmuebles	76
3.4.-	Avalúos	77
3.5.-	Asesoría Legal Gratuita	88

TEMA IV.- METODO DE INVESTIGACION APLICADO.

4.1.-	Identificación del Problema	90
4.2.-	Planteamiento de Hipótesis	90
4.3.-	Fijación de Objetivos	90
4.4.-	Diseño de la Investigación	91
4.5.-	Gráficas	93
4.6.-	Diseño de Cuestionario	102

CONCLUSION	113
------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	115
--------------------	-----

I N T R O D U C C I O N

Hoy en día la administración se ha convertido en un instrumento de suma importancia para el crecimiento de las organizaciones, - por ello ha surgido la necesidad del estudio de la administración en - las organizaciones inmobiliarias.

Las Organizaciones Inmobiliarias son grupos asociados con el fin de dar un buen servicio a la Sociedad. El trabajo se desarrollará en torno a las organizaciones inmobiliarias ya que facilitan las transacciones de Bienes Inmuebles (Terrenos, Edificios, Naves Industriales, Casas y Departamentos).; y la administración de los mismos. Y la toma de decisiones esta en función de sus necesidades (o nuestras necesidades).

El 4 de Noviembre de 1956 surgió una organización bajo el nombre de Unión Mexicana de Vendedores y Administradores de Inmuebles, dicha unión posteriormente tomó el nombre de Asociación Mexicana de Administradores y Agentes Inmobiliarios, y a fines de esa década se convirtió en lo que es ahora: Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios.

De acuerdo a las condiciones del bien inmueble, muchas veces el costo es en base a un sentimiento, llegando en ocasiones a devaluar o sobrevaluar el bien que se tiene en venta, siendo necesario la participación de un profesional especializado, para poder otorgar el valor real del objeto que se tiene en promoción, para el cambio de propietario.

Por otra parte se estructurará un modelo administrativo de una organización inmobiliaria, el cual estará a su vez compuesto por los recursos humano, materiales y económicos.

T E M A I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ADMINISTRACION INMOBILIARIA

1.1. ORIGEN DE BIENES RAICES

Los inmuebles elemento esencial y determinante en la vida Social, Política y Económica de la humanidad, son el objeto primordial de los Profesionales Inmobiliarios.

Desde que el hombre detuvo su incesante peregrinar, pues su inteligencia le permitió detectar que la tierra era posible explotarla de acuerdo a sus requerimientos que con su cultivo, ordenado y orientado podría cubrir sus necesidades primarias y que los excedentes eran objeto de cambios o permutas, el ser humano le reconoció al inmueble el valor más importante dentro de su patrimonio, valor que se determina de acuerdo a su libre disposición, extensión, características específicas, frutos, beneficios, ubicación, utilización, destino y en general a la mayor o menor demanda que de él mismo exista. El hombre ha usado sus inmuebles para fincar en ellos su habitación, desarrollar su agricultura, asentar y criar a sus animales, establecer sus industrias y comercios, crear sus sitios de esparcimiento, proteger el patrimonio y desarrollo de los mismos.

En consecuencia muy pocas son las actividades que no están conectadas o requieren de un inmueble, por lo que la posesión de los mismos se ha llegado a convertir en la mayor aspiración del hombre y representa un símbolo de posición y éxito personal, pero el negocio inmobiliario mientras exista un hombre sobre la faz de la tierra - siempre subsistirá.

La inmobiliaria es una Institución que agrupa a personas - de buena fé que se dedican a la actividad inmobiliaria en todas sus partes bajo un Código de Etica, y estas partes son: Compra-Venta Administración de Inmuebles, Valuación, Desarrollo, Estudios y Asesoría Fiscal Inmobiliaria. Actualmente las inmobiliarias estan constituidas por secciones en toda la República dichas secciones tienen un consejo de directores coordinados por un presidente de una forma representativa, acatando desde luego las disposiciones generales con

-tenidas en los estatus, donde se reconoce un consejo nacional que — tiene un presidente y tres vicepresidentes de administración el de comunicaciones y el de capacitación, estas tres vicepresidencias le dan la estructura a una inmobiliaria y son las responsables del manejo in terno de la asociación, la comunicación entre los socios y el jefe su perior y ver que através de conferencias y seminarios haya un mejora- miento. Una inmobiliaria en primer lugar capacita aprovechando la am plia experiencia acumulada por los miembros de dicha institución y a través de sus variadas reuniones (conferencias y programas educati- vos), los profesionales inmobiliarios se actualizan y amplian sus téc nicas y conocimientos, además estas instituciones fomentan y facili- tan el intercambio de negocios a nivel nacional e internacional, los- contactos con los colegas de toda la república abren posibilidades de realizar negocios inmobiliarios de una manera sencilla y con la con- fianza de que hay un nivel razonablemente organizado en lo que se re- fiere a procedimientos de comisión, permite el llevar a cabo negocios inmobiliarios internacionales por los estrechos lazos que se tiene en el ramo.

El 4 de noviembre de 1956 surgió la institución inmobilia- ria bajo el nombre de Unión Mexicana de Vencedores y Administradores- de Inmuebles, dicha unión posteriormente tomo el nombre de Asociación Mexicana de Administradores y Agentes Inmobiliarios, hoy por hoy las- instituciones inmobiliarias han crecido en su número y el pugnar siem pre por sus derechos ha hecho que sea reconocida cada vez más dentro- del público en general y las diversas esferas del gobierno, tanto a - nivel estatal como nacional siendo cada vez más a menudo que las inmo biliarias sean invitadas a participar en eventos de su competencia o- bien asumirlos a nivel profesional. Y es que ante la globalización - del mercado inmobiliario se tiene que estar conciente de que la única manera de salir adelante es el actuar en forma conjunta y solidaria - para beneficio de nuestro país y de uno mismo.

Actualmente en nuestro país se esta iniciando una transfor- mación que contempla muchos aspectos de tipo económico, industrial y- empresarial que brinda la oportunidad de crear nuevas fuentes de cre-

-cimiento, de solidez comercial y de productividad. Los bienes rai-- ces nacionales tienen grandes posibilidades de expansión mediante la creatividad e imaginación, con el Tratado de Libre Comercio se habrán de importar firmas extranjeras que indudablemente demuestren ser eficientes y exitosas, lo que se denomina franquicia la atracción de estas no sólo se dará en las que puedan comprar y traer sino también lo son las que se pueden desarrollar para comercializarse a nivel nacional y aún más las que virtualmente pueden exportarse. Hoy por hoy y en todas partes se está viviendo una globalización de economías de mercado todo un cambio a nivel económico y con el tratado de libre comercio se presentan dos vertientes por un lado es un riesgo importante por la competencia, especialmente por las transnacionales y franquicias que van a ingresar al mercado, y por otro lado es una gran oportunidad para quien esté preparando para quien tenga la visión y el nivel de competitividad y profesionalismo requerido en los servicios inmobiliarios.

México tiene un papel muy importante en el mercado internacional y esta participación en el desarrollo de nuestro país, el camino no es fácil ni se tiene el tiempo suficiente para llevar a cabo todas las metas propuestas, pero se sabe de antemano que con apoyo y esfuerzo se logrará un servicio excelente para los clientes.

1.2. BIENES INMUEBLES

Se define a los muebles e inmuebles y son muebles aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea por sí mismos como - los animales, semovientes o por efecto de una fuerza exterior. Los - inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, la fijeza es lo que les da dicho carácter.

En el derecho moderno se comprueba que además de la distinción que se deriva de la naturaleza inherente a los bienes, se admiten categorías de cosas inmuebles por consideraciones ajenas y aún - contrarias a la misma naturaleza de ellas, bien sea por disposición - de la ley o tomando en cuenta el destino o afectación de las cosas. - En el derecho antiguo los inmuebles eran todos aquellos que le daban importancia, valor o pertenencia al patrimonio es decir, aquellos que tenían una duración y una capacidad productiva de gran valor, de gran importancia de tal suerte que venían a constituir la parte principal del patrimonio.

De todas las clasificaciones que se hacen en el derecho ésta es la que tiene mayor importancia, porque se manifiesta en los siguientes puntos de vista:

I).- El régimen de los inmuebles es un régimen jurídico especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización o fijeza para crear un registro, un sistema de publicidad, de requisitos y de garantías que no es - factible tratándose de muebles. Para los inmuebles - se establece el Registro Público de la Propiedad que en la actualidad tiene aceptación para ciertos muebles, aquellos que se identifican en forma indubitable por marca y número.

Los derechos reales sobre inmuebles tienen un régimen jurídico distinto de los que se constituyen sobre muebles tomando en cuenta la posibilidad de inscripción - que sólo en casos excepcionales se presenta en éstos.

II).- La naturaleza inmueble establece reglas para fijar la competencia de acuerdo con el fuero de ubicación de la cosa.

III).- También facilitan la aplicación de la ley, en los conflictos internacionales o de una confederación de estado se aplica el principio de que la ley del lugar del inmueble es la que rige la situación del mismo.

IV).- En lo referente a la capacidad el legislador ha establecido una especial para la enajenación de los inmuebles distinta de la que se requiere para los muebles: por ejemplo los menores emancipados no tienen capacidad para enajenar inmuebles ni para constituir derechos reales sobre los mismos.

En el derecho moderno los bienes son inmuebles no sólo por su naturaleza, sino también por su destino o por objeto al cual se aplican esto quiere decir que no se toma exclusivamente como criterio la fijeza o imposibilidad de traslación de la cosa de un lugar a otro para derivar de ahí el carácter inmueble de un bien. Ese carácter se fija bien sea por la naturaleza de las cosas, por el destino de las mismas o por el objeto al cual se apliquen. De esta suerte se distinguen tres categorías de inmuebles:

I.- Inmuebles por naturaleza

II.- Inmuebles por destino, e

III.- Inmuebles por el objeto al cual se aplican.

I.- Inmuebles por naturaleza.- Son aquellos que por su fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro. Esta primera subdivisión se aplica exclusivamente a los bienes corporales es decir a las cosas, se incluyen la tierra, los edificios, toda clase de construcciones o de obras tanto en el suelo como en el subsuelo, que implica la fijeza de materiales con permanencia y que imposibilitan su traslación.

Se enumeran los inmuebles y en sus dos primeras fases se enuncian los que por su naturaleza "son bienes inmuebles".

A) El suelo y las construcciones adheridas a él.

B) Las plantas y árboles, mientras estén unidos a la tierra y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sea separado de ellos por cosechas o cortes regulares.

C) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo. Todos estos bienes pueden clasificarse en inmuebles por destino.

II.- Inmuebles por destino.- Son aquellos muebles que por su naturaleza pertenecieron al dueño de un inmueble, que por ser accesorios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmuebles. - Los inmuebles por destino se subdividen en cuatro clases tomando en cuenta la naturaleza de explotación del inmueble y la sujeción material del mueble. Existen cuatro principales formas de explotación de los inmuebles:

A).- Agrícola, B).- Industrial, C).- Comercial, D).- Civil.

De aquí que haya cuatro clases de inmuebles por destino, según que sean accesorios para una explotación agrícola, industrial comercial o civil. En realidad las dos primeras formas de explotación agrícola e industrial y con relación a ellas se enumeran los principales inmuebles por destino, pero además en los términos tan amplios -- también caben las dos últimas formas, explotación comercial y civil -- para derivar de ahí la existencia de un conjunto de inmuebles.

En los inmuebles por destino simplemente se trata de una ficción es decir, por disposición de la ley se les da fijeza a ciertas clases de muebles que real y positivamente no la tienen.

A).- Explotación Agrícola.- Los inmuebles por destino para una explotación agrícola son: Palomares, Colmenares, Estanques de peces ó criaderos análogos, las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios, los abonos destinados al cultivo, los manantiales, estanques, - aljibes, y corrientes de agua, los animales que forman el pie de - - - - -
cria.

B).- Explotación Industrial.- Son bienes inmuebles: Los aparatos electrónicos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.

C).- Explotación Civil y Comercial.- Las últimas formas que resta analizar son la explotación comercial y la civil, estas formas - que en doctrina se distinguen pero que no encuentran en los códigos - una reglamentación como las anteriores, más bien se deduce tomando en cuenta la amplitud de las fracciones que regulan las categorías de inmuebles todos los accesorios de una explotación cualquiera, máxime - que en ciertas fracciones el legislador habla de explotación sin especificar la forma que esta debe revestir.

III.- Inmuebles por el objeto al cual se aplica.- El tercer grupo que se establece en la clasificación de los inmuebles, se - refiere a los derechos constituidos sobre inmuebles en la legislación, esta categoría de inmuebles por objeto al cual se aplica sólo se refiere a los derechos reales y no a los personales. Los derechos reales pueden recaer a la vez sobre muebles o inmuebles en estos casos, - cuando el derecho real se constituye sobre un inmueble, se reputa inmueble y cuando se constituye sobre un mueble la habitación sólo se - constituye sobre inmuebles en tal virtud, siempre será derecho inmueble lo mismo las servidumbres, la hipoteca es un derecho real accesorio que regularmente recae sobre inmuebles, derecho en que sobre todo - a partir del código vigente aumentan los casos en que se constituye - sobre muebles la prenda sólo recae en bienes muebles, en tal virtud - siempre tendrá la categoría de mueble. Sólo los derechos reales sobre inmuebles pueden considerarse como inmuebles y todos los derechos personales, incluso los que tienen por objeto obligaciones de dar sobre

inmuebles. Los derechos reales sobre inmuebles son bienes muebles - por determinacion de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, en general son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

1.3. BIENES DE DOMINIO PUBLICO
Y
BIENES PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES

Los bienes de dominio público y propiedad de los particulares están reglamentados en el código bajo el rubro de "De los bienes considerados según las personas a quienes pertenezcan".

Los bienes de dominio público se subdividen en tres grupos:

- I.- Bienes de uso común
- II.- Bienes destinados a un Servicio Público, y
- III.- Bienes propios del Estado.

En el código se distinguen sólo dos clases de bienes del poder público, los bienes destinados a un uso común y los propios del Estado, no se habla de los bienes destinados a un servicio público, - pues se les clasifica como de uso común o como propios del Estado. - Esta distinción es importante en virtud de que establece un régimen jurídico especial para los bienes de dominio público, el derecho de propiedad que ejercen los particulares sufre verdaderas modificaciones - cuando el titular es el Estado, al grado de que se llega a discutir - si en realidad existe un derecho de propiedad sobre los bienes del poder público, pero sufriendo modificaciones importantes principalmente al declarar cierta clase de bienes como inalienables e imprescriptibles. Hay una segunda doctrina que dice que el Estado no ejerce un - derecho de propiedad, sino simplemente de vigilancia sobre los bienes del poder público. Por último también se ha llegado a afirmar que el Estado no puede considerarse como titular, pues simplemente se trata de un conjunto de bienes que no pertenecen a propietario determinado, cuyo régimen jurídico se determina por una afectación que hace ley para el uso común o para un servicio público.

En la ley de Inmuebles Federales, en el Código Civil vigente y en la Ley General de Bienes Nacionales se sostiene la tesis de - que en primer lugar se reputa al Estado como propietario y en segundo término que se trata de un verdadero derecho de propiedad y no de un derecho de vigilancia.

Por el lenguaje empleado y el que usa la ley de Inmuebles Federales - no hay lugar a duda respecto a la naturaleza del derecho de propiedad expresamente se dice que "son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación a los Estados o a los Municipios", se dice que son inalienables pero desde el momento en que se prohíbe la enajenación se está reconociendo que el Estado es el titular de un derecho de propiedad. En el Código se distinguen tres categorías de bienes del poder público que ya se han enumerado, los bienes de uso común y los destinados a un servicio público, siguen un régimen jurídico semejante distinto del de los bienes propios del Estado, son inalienables e imprescriptibles pero por lo que se refiere a los bienes de uso común, este carácter es permanente en cambio los destinados a un servicio público lo son mientras no se desafecten. Se ha establecido este carácter de inalienables e imprescriptibilidad para proteger estos bienes contra los actos del mismo poder público, existe la teoría que niega que el Estado sea propietario y considera que en realidad ejerce un imperio más que un dominio sin tener las facultades de un propietario para disponer de dichos bienes.

Como en la legislación se habla de propiedad del Estado y no del Imperio, estas características se aplican no por la naturaleza del poder que se ejerce sino tomando en cuenta la afectación de los bienes, existe un interés social que se impone al mismo poder público para que esta clase de bienes sigan siempre afectados al uso y al servicio que se les ha destinado. En cambio para los bienes propios se establece la facultad del Estado para enajenarlos, pero sufre modificaciones: no pueden enajenarse sino mediante ciertas condiciones.

En relación con esta clasificación de los bienes la ley de bienes inmuebles federales establecía la clasificación bienes de uso común y bienes propios de la federación. Es en esta última clase donde se hace la distinción de bienes destinados a un servicio público.- La ley de inmuebles federales distingue los bienes de uso común según la naturaleza de ellos, hablando de dominio marítimo, terrestre, fluvial y aéreo.

La vigente ley General de Bienes Nacionales clasifica los bienes que constituyen el patrimonio nacional en dos clases:

- a).- Bienes de Dominio Público, y
- b).- Bienes de Dominio Privado de la Federación.

PROPIEDADES REGULARES

1.4.1. PROPIEDADES HIPOTECADAS

Nuestro sistema hipotecario desde que existe codificación, está basado en dos ideas: la publicidad y la especialidad de las hipotecas. La hipoteca no puede gravar la generalidad de los bienes del deudor, sino que ella debe recaer sobre bienes ciertos y determinados segundo: se proscriben las hipotecas ocultas para esto se organiza la publicidad, la que se hace mediante el Registro Público. Toda hipoteca para ser válida necesita recaer sobre bienes ciertos y determinados se requiere por tanto, hacer una especificación de los bienes que se afectan con este derecho real de hipoteca, además esta hipoteca para que pueda surtir efectos frente a terceros necesita ser pública y esta publicidad se le da mediante la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad.

Definición de Hipoteca.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Como caracteres de la hipoteca y no como contratos sino como derecho que da nacimiento al contrato, es un derecho real ya que es un derecho que va directamente sobre la cosa sin intervención de otra persona. Es desde luego un derecho accesorio del crédito cuyo pago garantiza se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles enajenables, no se desposee del bien al que constituye la garantía y confiere al titular de la hipoteca las acciones persecutorias, de venta y preferencia en el pago. La hipoteca tiene además otros caracteres: su carácter indivisible en cuanto al crédito y divisible en cuanto a los bienes gravados, ya que cuando se hipotecan varias fincas para la seguridad de un crédito es forzoso determinar, porque porción del crédito responde cada finca y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen pagandose la parte del crédito que garantiza.

Y que cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones, al efecto se pondrá de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario y si no se consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial previa audiencia de peritos.

¿Que bienes pueden ser gravados con hipoteca?.

De acuerdo con lo señalado en la definición de la hipoteca — es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, no se habla de bienes inmuebles y muebles. Se piensa que recae sobre bienes inmuebles y excepcionalmente sobre muebles, las embargaciones por ejemplo que son bienes muebles. En el Código de 1884 la hipoteca recaía sobre inmuebles, pero esto estaba en contradicción con la hipoteca de muebles reconocida y aceptada en el Código de Comercio, se piensa que esa fue la razón para que en el actual precepto se señale que recae sobre bienes en general pero indudablemente la hipoteca sobre muebles es excepcional.

¿ A qué se extiende la hipoteca aunque no se expresa ?.

La hipoteca se extiende aunque no se exprese:

- a).- A las accesiones naturales del bien hipotecado.
- b).- A las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados.
- c).- A los objetos muebles incorporados permanentemente — por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabado de ésta o deterioro de esos objetos.
- d).- A los nuevos edificios que el propietario construya — sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.

Además debe señalarse que en salvo pacto en contrato la hipoteca no comprenderá:

- a).- Los frutos industriales de los bienes hipotecados, — siempre que esos frutos se hayan producido antes de — que el acreedor exija el pago de su crédito.

- b).- Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exi-
girse el cumplimiento de la obligación garantizada.

¿ Que bienes no pueden ser hipotecados ?.

No se podrá hipotecar:

- I.- Los frutos y rentas pendientes con separación del pre-
dio que los produzca.
- II.- Los objetos muebles colocados permanentemente en los-
edificios bien para su adorno o comodidad o bien para
el servicio de alguna industria, a no ser que se hipo-
tequen juntamente con dichos edificios.
- III.- La servidumbre, a no ser que se hipotequen juntamente
con dichos edificios.
- IV.- El derecho de percibir los frutos en el usufructo con-
cedido por este Código a los ascendientes sobre los -
bienes de sus descendientes.
- V.- El uso y la habitación.
- VI.- Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen
del pleito se haya registrado previamente, o si se ha
ce constar en el título constitutivo de la hipoteca -
que el acreedor tiene conocimiento del litigio, pero-
en cualquiera de los casos la hipoteca quedará pen-
diente de la resolución del pleito.

¿ Se puede hipotecar los bienes ya hipotecados ?.

Pueden también ser hipotecados los bienes que ya lo estén an-
teriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos a hipotecar, sal-
vo en todo caso los derechos de prelación que establece este Código. -
El pacto de no volver a hipotecar es nulo, si alcanza el bien que se -
hipoteca para garantizar dos deudas.

1.4.2. CONTRATO DE COMPRA-VENTA

La compra-venta es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, es oneroso porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos. Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato. Si insiste en que lo conmutativo no depende del criterio económico de que haya provecho o perjuicio que éste es un problema ajeno al derecho, que dependerá de un conjunto de causas posteriores a la celebración del contrato y que, por consiguiente no puede servir de criterio de clasificación porque la determinación del beneficio o perjuicio es siempre contingente, especial en cada negocio, variable según las circunstancias económicas según las alteraciones de los precios. Desde este punto de vista no habrá ningún contrato conmutativo, porque nunca se podría tener la certeza de que se presentaría necesariamente un provecho. Por otra parte es infantil decir que los contratos conmutativos son aquellos en que de antemano se sabe si exista provecho o perjuicio, nadie celebraría un contrato si previamente supiera que existía un beneficio necesario para la otra parte y un perjuicio para sí. La distinción estriba en que, en los contratos conmutativos las prestaciones son siempre determinadas.

El comercio ordinario de la vida nos muestra a diario ejemplos de compra-venta incluidas por la suerte y de otras que no lo están, se concluye que la compra y la venta convienen los dos extremos de la clasificación, esto es que puede ser conmutativa o aleatoria pero sin que esencialmente tenga una u otra naturaleza. La compra-venta puede ser un contrato aleatorio, cuando se trata de una compra de esperanza es decir, cuando se adquieren los frutos de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que existan, pero pagando siempre independientemente de que no lleguen a existir. Esta operación está clasificada en los contratos aleatorios.

Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir o bien los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero, el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

Contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. - La compra-venta es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles, en materia de muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso. En el tácito se admite que por hecho indubitable la compra-venta de bienes se forme y constituya, generalmente en aquellos casos en que se toma la cosa y se deposita el precio, hecho indubitable de la manifestación de la voluntad para celebrar el contrato. En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que verbalmente puede celebrarse por señas o por escrito si así se prefiere la compra-venta sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles. En cuanto a los inmuebles, el contrato siempre debe constar por escrito pero el documento puede ser público o privado, según que el precio importe a una suma alta, caso en el cual requerirá escritura pública o que no llegue a esa suma, hipótesis en la cual bastará el documento privado.

Contrato Principal.- La compra-venta es un contrato principal, es decir existe por sí solo pues no depende de otro contrato.

Instantaneo o de tracto Sucesivo.- La compra-venta puede ser un contrato instantaneo o de tracto sucesivo, es decir pueden realizarse las prestaciones inmediatamente cuando la operación es al contado o puede pagarse el precio en abonos, caso en el cual será una operación de tracto sucesivo.

Consensual en oposición a real.- La compra-venta es consensual en oposición al contrato real, esto quiere decir que existe antes de la entrega de la cosa, la cual no es un elemento constitutivo de la misma en cambio en los contratos reales, la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación.

Tiene interés precisar este aspecto de la compra-venta como contrato consensual, para confirmar el efecto traslativo de dominio - que se analiza sin embargo, no debe confundirse el requisito de entrega como elemento de formación de un contrato, con el de entrega como elemento necesario para la transferencia del dominio. La compra-venta es consensual incluso en aquellas legislaciones que requieren la entrega de la cosa para transmitir la propiedad.

Compra-Venta Civil y Mercantil.- Desde otro punto de vista se puede clasificar la compra-venta, distinguiendo la civil de la mercantil y ésta se determina en forma positiva.

Compra-Venta Voluntaria y Forzosa.- Puede clasificarse la compra-venta desde otro ángulo visual, como voluntaria y forzosa. La primera es el contrato ordinario en que comprador y vendedor se ponen de acuerdo respecto a cosa y precio, la forzosa en realidad presenta una característica que afecta al contrato en su esencia misma, existe en el remate la adjudicación judicial y en la exportación por causa de utilidad pública.

1.4.3. PROPIEDADES INTESTADAS

Son aquellas propiedades que quedan sin beneficiarios cuando muere el propietario. Ya que el propietario debe de hacer testamento en vida a una o varias personas para que al morir esté, dicho beneficiario o beneficiarios no tengan problemas al escriturar a su nombre; porque al no haber testamento o documento en regla hay problemas para tramitar y se invierte mucho dinero y tiempo para dicho trámite.

Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre por el cuál una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte. El testamento es un acto personalísimo lo que quiere decir que no puede otorgarse por apoderado, es un acto libre lo que significa que se deja en plena libertad al testador para revocarlo, dejar sin efecto las instituciones de herederos y legatarios pudiendo designar otros.

¿ Quiénes tienen capacidad para testar?.

Pueden testar todos aquellos a quienes la ley no prohíba expresamente el ejercicio de este derecho, los menores que han cumplido 16 años de edad y con las condiciones requeridas los que habitual ó accidentalmente no disfruten de su cabal juicio.

¿ Quiénes tienen capacidad para heredar ?.

Todos los habitantes del Distrito Federal y Territorios Federales, de cualquier edad que sean; tienen capacidad para heredar, y no pueden ser privados de ella de un modo absoluto; pero con relación a ciertas personas y a determinados bienes pueden perderla por falta de personalidad, delito, presunción de influencia contraria a la libertad del testador o a la verdad o integridad del testamento, falta de reciprocidad internacional, utilidad pública y renuncia o remoción de algún cargo conferido en el testamento.

En cuanto a la falta de personalidad se establece que son incapaces para heredar los que no están concebidos cuando no sean variables.

¿ Que condiciones pueden ponerse en los testamentos ?.

El testador es libre para establecer condiciones al disponer de sus bienes, las condiciones impuestas a los herederos y legatarios se regirán por las reglas establecidas para las obligaciones condicionales. La falta de cumplimiento de alguna condición impuesta al heredero o al legatario no perjudicará a éstos, siempre que hayan empleado todos los medios necesarios para cumplir aquélla, la condición física o legalmente imposible de dar o hacer impuesta al heredero o legatario anula su institución.

Legalmente existen tres formas de heredar, por cabezas, — cuando los integrantes de un mismo orden concurren a la herencia, — los que deberán partir por partes iguales; por estirpes cuando los descendientes de una persona premuerta incapaz de heredar o que hubiere renunciado a la herencia, se ceden a las personas llamadas preferentemente por partes iguales. Si quedaran hijos y descendientes de ulterior grado los primeros heredarán por cabeza y los segundos — por estirpes ó por líneas cuando la herencia se divide en partes — iguales una para cada materna y paterna y dentro de cada rama se repartirá esa mitad por partes iguales o sea si hubiera ascendientes — por ambas líneas, se dividirá la herencia en dos partes iguales y se aplicará una a los ascendientes de la línea paterna y otra a la de la materna. Los miembros de cada línea dividiran entre sí por partes iguales la porción que les corresponda.

1.4.4. PROPIEDADES MANCOMUNADAS

Son obligaciones mancomunadas aquellas en las que hay varios deudores o acreedores, considerándose dividida la deuda en tantas partes como deudores o acreedores haya, constituyendo cada parte una deuda o crédito. Las partes se presumen iguales, a no ser que se pacte otra cosa o que la ley disponga lo contrario; ejemplo Luis, Antonio y Enrique deben treinta mil pesos a Emilio, la obligación se presume dividida en partes iguales es decir, hay presunción de que cada uno de los deudores está obligado por diez mil pesos.

La mancomunidad puede ser activa o pasiva, activa cuando hay pluralidad de acreedores y pasiva, cuando hay pluralidad de deudores. Las obligaciones son solidarias cuando dos o más acreedores tienen derecho para exigir, cada uno por sí el cumplimiento total de la obligación o cuando dos o más deudores están obligado a pagar, cada uno por sí solo y en su totalidad, la prestación debida, ejemplo: Luis, Fernando y Antonio deben treinta mil pesos a Enrique, éste puede exigir a cualquiera de ellos el pago total de la obligación, por el contrario si suponemos que Luis, Fernando y Antonio son acreedores y Enrique deudor, cualquiera de los acreedores puede cobrar en su totalidad el crédito. En el primer caso se trata de una solidaridad pasiva (pluralidad de deudores). El pago hecho a uno de los acreedores solidario extingue totalmente la deuda y el deudor solidario que paga por entero la deuda, tiene derecho de exigir de los otros coadeudores la parte que en ella les corresponde. Salvo convenio en el contrato, los deudores solidarios están obligados entre sí por partes iguales.

La solidaridad se distingue de la mancomunidad en que en esta la deuda no se divide por partes iguales sino que recae íntegramente sobre cualquiera de los obligados.

1.4.5. C O P R O P I E D A D

Concepto General.- Hay copropiedades cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pró-indiviso a dos o más personas. - Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en ciertas proporciones es decir, sobre partes alcuotas.

La parte alcuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos. Por ejemplo dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales, la parte alcuota representa la mitad pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades a los copropietarios. La naturaleza de la parte alcuota es fundamentalmente para entender los derechos de los copropietarios, cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota la porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación. Sobre esta parte alcuota cada propietario es dueño absoluto sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que todaforma de propiedad puede ser objeto.

Sobre la cosa físicamente considerada como una entidad ya no hay derecho absoluto de disposición ni de administración, pues todos los copropietarios tienen un interés, una participación y por lo tanto se tendría que intervenir en los actos de dominio y de administración que se ejecuten.

Principios que rigen en materia de copropiedad.- Los fundamentos son:

1.- Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.

2.- Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino.

Existe un acto de administración que no cae bajo esta regla y consiste en el arrendamiento de las cosas el contrato de arrendamiento no puede ejecutarse como acto de administración por la simple mayoría, la ley exige el consentimiento de todos los copropietarios, aunque no sea acto de dominio. De acuerdo con estos dos principios para usar la cosa o ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a su derecho.

Formas de Copropiedad.- Las formas de la copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

- A). Voluntarias y Forzosas, B). Temporales y Permanentes
- C). Reglamentadas y No Reglamentadas, D). Sobre Bienes Determinados y Sobre un Patrimonio o Universalidad, - -
- E). Por Acto entre Vivos y por Causa de Muerte, - - - -
- F). Por Virtud de un Acto Jurídico.

A).- Copropiedades Voluntarias y Forzosas.

Son aquellas en que por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.

B).- Copropiedades Temporales y Permanentes:

Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Excepcionalmente puede ser permanente, -- cuando sea forzosa.

C).- Copropiedades Reglamentadas y no Reglamentadas:

Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza. Se tiene por ejemplo la copropiedad que nace de la herencia.

D).- Copropiedades Sobre Bienes Determinados y Sobre un Patrimonio o Universalidad:

Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados, pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo, es el caso de la copropiedad hereditaria. Los herederos tienen una parte alícuota con valor positivo y negativo, porque tienen una proporción en el haber hereditario.

E).- Copropiedades por Acto entre Vivos y por Causa de -- Muerte.

La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por contrato, es decir por un acto jurídico, pero también puede establecerse por un hecho jurídico en la accesión cuando se mezclan o confluyen diferentes cosas. También la copropiedad puede originarse por causa de muerte, que es el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima y en el de la copropiedad nacida por testamento.

F).- Atendiendo a la Fuente, También se indica que la Co-- propiedad puede reconocer como causa un hecho jurídico o un acto jurídico.

Las que se reconocen como causas de un hecho jurídico son - las que se originan por ocupación, accesión o prescripción.

Las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por contrato, por testamento o por acto unilateral.

T E M A II

TIPOS DE AVALUOS

2.1. GENERALIDADES DE LA VALUACION

Cuando aparece el hombre en la naturaleza surge la valoración ya que al tener una porción de tierra, ésta adquiere un valor y es por medio del trueque o compra-venta dependiendo de sus cualidades como manifiesta su necesidad de poseerlo o no.

De acuerdo a las condiciones del bien, muchas veces el costo es dado en base a un sentimiento, llegando en ocasiones a devaluar o sobrevaluar el bien que se tiene en venta siendo necesario la participación de profesionales especializados, para poder otorgar el valor real del objeto que se tiene en promoción para su cambio de propietario.

En el intento de otorgar un costo se da el caso de que todos somos valuadores, siendo necesario distinguir en tres grupos a las personas que pretenden otorgar un valor a la propiedad en venta, y son:

1.- EL POSEEDOR.- Es la persona que tiene un bien raíz y le otorga un precio, de acuerdo a sus necesidades y condiciones naturales sin tomar en cuenta factores como: Valor real y efectivo dentro del mercado y la ley de oferta y demanda.

2.- CORREDOR-ASESOR.- En este grupo para la persona la compra-venta de bienes inmuebles es su negocio, y otorga una condición de valor tomando en cuenta la situación en que se encuentre el mercado Inmobiliario.

3.- EL PERITO VALUADOR.- Es quien reúne los requisitos y registros oficiales necesarios para firmar el avalúo practicado en base a resultados obtenidos por una investigación de campo y por la profesión especializada a la cual es afín, aunque se debe actualizar y estar en la práctica constante, para poder dar un avalúo real y efectivo al bien valuado sin olvidar la ética profesional.

LA VALUACION SE REALIZA EN DIVERSOS CAMPOS:

- A) **Valuación Comercial.**- Es el conocimiento del valor del inmueble de acuerdo con la Ley de la oferta y la demanda, basándose en la investigación de mercado en la zona.
- B) **Valuación Bancaria.**- Es por medio del valor físico directo, tomando en cuenta:
Investigación de mercado, ubicación, tipo de construcción y acabados del inmueble.
- C) **Valuación Industrial.**- Es por el valor de adquisición de equipo y maquinaria, edad del inmueble, depreciación y mantenimiento, así como su valor en el mercado.

Para este la valuación entra dentro del mercado Inmobiliario para todo tipo de bien raíz, tomando en cuenta: La oferta y la demanda, valor de oportunidad, la necesidad de vender o comprar un bien sea éste para su uso o desarrollo pero, a la vez para tratar de obtener lo que se gusta o desea.

Dentro de la valuación existen conceptos básicos que se deben tener en cuenta y son los siguientes:

VALOR.- Estimación objetiva que se concede a los bienes, para satisfacción de las necesidades humanas.

VALORAR.- Indicar el valor correspondiente de algún bien de acuerdo a su estimación. Ponerle precio.

PRECIO.- Valor pecunario que expresa la proporción de cambiar un bien o servicio por dinero.

COSTO.- Precio que se da a un objeto sin ganancia.

ESTIMAR.- Poner precio o valor a una cosa. (en base a la Experiencia).

TASAR.- Precio máximo o mínimo que por disposición de la autoridad, puede venderse una cosa bajo un método o medida.

TASADOR.- El que ejerce el oficio público de tasar.

AJUSTADOR.- El que concerta el precio de una cosa, poniéndose de acuerdo con una persona o conjunto de personas.

PROPIEDAD.- Derecho o facultad de gozar o disponer de una cosa, con exclusión del ajeno. Cosa que es objeto del dominio sobre todo si es inmueble o raíz.

A.- **UNIFAMILIAR.-** Para una sola persona o para un grupo asociado de ella.

B.- **CONDominio.-** Pertenece a un grupo de propietarios que comparten una propiedad en común. Puede ser también privada.

EVALUAR.- Fijar por cálculo el valor de un bien o conjunto de bienes.

INVESTIGACION DE LA PROPIEDAD

Se divide en 2 partes y son:

A).- De Campo y B).- De Gabinete

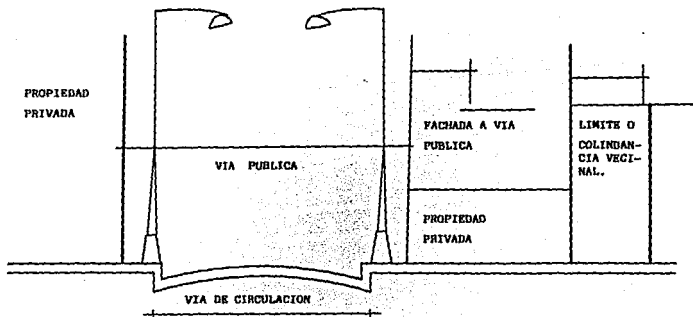
A).- De Campo: Dentro de esta investigación se toma en cuenta lo siguiente:

VIA PUBLICA.

Se entiende por Vía Pública a todo espacio libre que se puede circular sin restricción, siempre y cuando no cause daño a terceros.

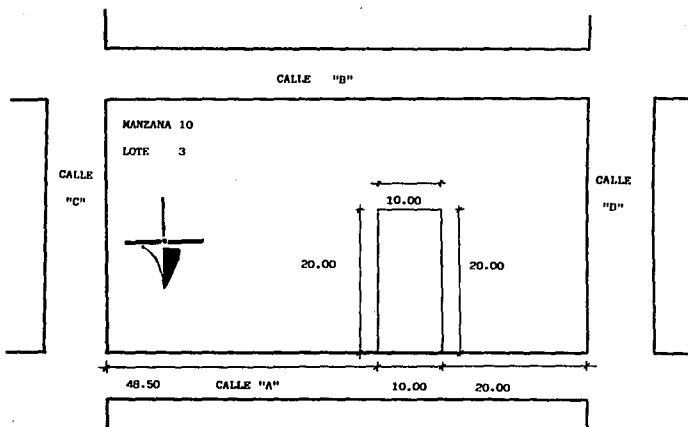
PROPIEDAD PRIVADA.

Es la que se limita entre la vía pública y los límites o colindancias vecinales.



A 2) ALINEAMIENTOS;

Es la traza urbana y colindancia vecinal sobre la —
que se limita un predio entre la propiedad privada y
la vía pública.



No. Oficial: Es el número que se otorga para identificar la ubicación.

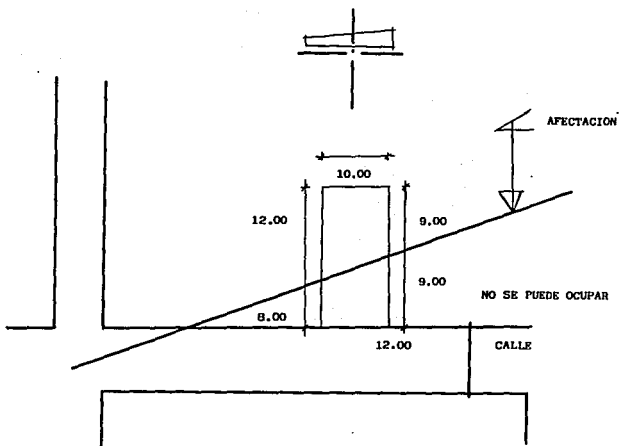
A F E C T A C I O N

Y

R E S T R I C C I O N E S

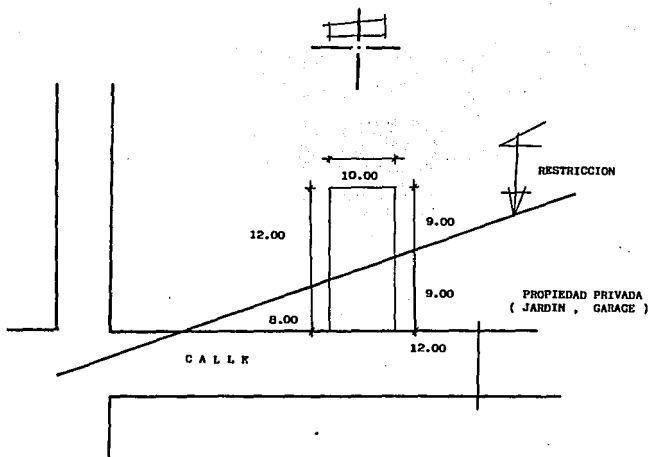
AFECTACION:

Se llama afectación del predio, cuando en su totalidad o --
parte de él pasa a ser de utilidad pública. (AHORA)



RESTRICCION:

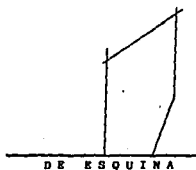
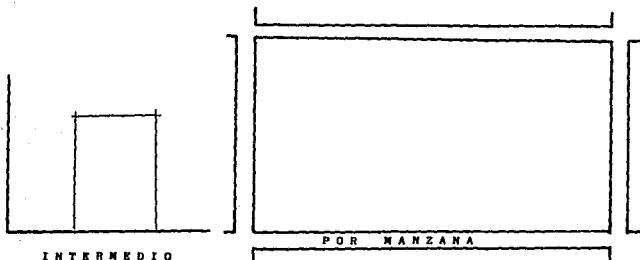
Se llama restricción cuando el predio en posesión del propietario tiene restringido o limitado su uso. (A FUTURO).



Es necesario conocer todos los datos con referencia al valor del suelo, ya que se reflejarán en su valor \$ por M²., para obtener el valor resultante de la tierra teniendo como consecuencia predios de forma regular e irregulares.

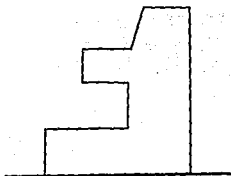
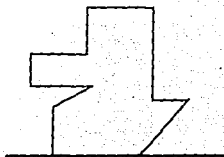
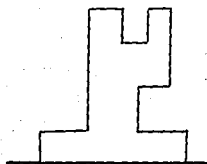
REGULARES:

Intermedios por esquina. (éste tipo de lotes puede dar a 1, 2, 3, y 4 frentes de circulación siendo a calles de moda, vías de circulación, plaza o jardín).



IRREGULARES:

Terrenos cuyo fondo sea mayor a 3 veces el frente y cuyo poligonal se conforma con 9 ángulos o más.



B).- De Gabinete: Dentro de esta investigación se toma en cuenta lo siguiente:

ESCRITURA.- Instrumento público firmado en presencia de -- testigos por una persona o personas que lo otorgan ante Notario Público quién lo firma o rubrica.

Es necesario tener los datos siguientes:

- Tipo de operación realizada, compra-venta, ceder o transferir derechos, hipotecar ó liberar hipoteca.
- Nombre de comprador y vendedor
- Fecha en que se llevó a cabo la operación
- Tipo de propiedad de que se trata, casa, bodega, comercio, etc.
- Calle en que se encuentra la propiedad y No. de la casa.
- Lote _____ Manzana _____ Fraccionamiento _____
- Delegación o Municipio.
- Medidas y colindancias: al Oeste c/calle 10.00 m.
al Nte. c/lote 14 19 m.
al Este c/lote 8 10 m.
al Sur c/lote 16 19.00 m.
Superficie Total: 190 M2.

En el caso de ser habitación plurifamiliar se deberá tomar en cuenta el indiviso que le corresponda sobre las partes comunes; es decir superficie adicional a la que se compra o se vende como área -- privativa.

BOLETA PREDIAL.- Es un documento oficial otorgado por el gobierno estatal o del D.D.F., al propietario de un predio para el pago de impuestos sobre terreno y/o construcción que posee y se toma en —cuenta lo siguiente:

- Propietario
- Domicilio
- Concepto: Predial Urbano, Sub-Urbano, Campestre, Valor - Catastral, Clave Catastral - Edo, Me., Pago Anual - \$ -- D.F.

BOLETA DE AGUA.- Documento oficial otorgado por el Gobierno Estatal o del D.D.F., al usuario y/o propietario para el pago de servicios de agua potable, alcantarillado ysaneamiento, y para su pago - por consumo y uso de servicios municipales del cual se tomará en cuenta lo siguiente:

- Propietario
- Domicilio
- Concepto: Agua uso domestico, industrial
- No. de cuenta
- Tipo de pago - Anual o Bimestral
- Pago - \$

ENERGIA ELECTRICA.- Recibo oficial para pago de consumo de-energía eléctrica mantenimiento y alumbrado público y se tomará en —cuenta lo siguiente:

- Propietario o consumidor
- No. de cuenta
- Período de pago del _____ al _____
- Pago bimestral o Anual N \$ _____

TELEFONO.- Recibo oficial para pago de servicio telefónico
Se tomará en cuenta lo siguiente:

- Propietario o consumidor
- Domicilio
- No. telefónico
- Pago mensual - bimestral

Todo lo anterior es necesario para tomar en cuenta, las deducciones de la propiedad para obtener su capitalización de rentas.

PERMISOS, LICENCIAS Y PLANOS

Por la edificación de cualquier genero de edificio es necesario contar con el soporte técnico y legal de la construcción, entre mayor sea la documentación que ampare un bien raiz se obtendrá un av lúo con respaldo en documentos oficiales, los cuales complementaran la investigación de campo y gabinete todo lo cual aunado a la experiencia del perito valuador o del profesional inmobiliario, se obtendrá un valor del inmueble de acuerdo a su estado de conservación y mantenimiento, edad, ubicación y por supuesto al mercado imperante de oferta y demanda.

2.2. AVALUO BANCARIO

Avaluo Bancario.- Es aquel que por medio del valor físico - directo, toma en cuenta lo siguiente:

La investigación de mercado, la ubicación, tipo de construcción y acabados del inmueble.

Al detectar la razón por la cual están solicitando este avalúo de alguna propiedad es una ventaja, ya que de ahí se va a determinar la necesidad de resolverle al cliente, ya sea con la rápida y concreta valuación o con un criterio en donde el tiempo no es un factor-determinante para la satisfacción de dicha necesidad.

En un avaluo Bancario se toman en cuenta características como las siguientes:

ANTECEDENTES: Se anota lo siguiente; Nombre del solicitante, nombre del valuador, fecha de avalúo, inmueble que se valúa, propietario del inmueble, propósito o destino del avalúo, ubicación del-inmueble, etc.

CARACTERISTICAS URBANAS: Se toma en cuenta: la clasifica-ción de la zona, tipo de construcción, índice de saturación en la zona, población, contaminación ambiental, vías de acceso, uso del suelo servicios públicos y equipamientos urbanos, etc.

TERRENO: Se mencionan, la topografía y configuración, densidad habitacional, intensidad de construcción, servidumbre y/o res-tricciones, etc.

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE: Se menciona, el uso ac-tual de la propiedad, tipo de construcción, (se da una descripción general de las habitaciones con las que cuenta la propiedad), vida útil remanente, estado de conservación, edad aproximada de la construcción etc.

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION: Se mencionan los tipos de material empleados para la construcción y acabados que tiene la propiedad

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO: Aquí se hace una investigación de mercado en la zona donde se ubica el inmueble y en zonas similares y tomando en cuenta su ubicación y demás servicios se le da un valor unitario.

Después de realizado todo lo anterior se saca el valor físico o directo, valor de capitalización de rentas y valor de mercado.

2.3. AVALUO COMERCIAL

Avalúo Comercial: Es el proceso que permite encontrar el valor del inmueble de acuerdo con la ley de la oferta y la demanda, basándose en la investigación de mercado en la zona.

Avalúo es el proceso que permite encontrar el valor monetario de un inmueble, al compararlo con otro de su misma especie.

Ahora bien, cuando se pide un avalúo, se debe de pedir al solicitante cuál o cuales son los inmuebles que le interesa se de valor monetario, así mismo se debe de investigar la razón o el objetivo de que se le de ese valor a sus propiedades.

Existen varios motivos por lo que los clientes deciden poner a la venta sus propiedades y son:

- 1.- Por el círculo natural de la vivienda.
- 2.- Por status.
- 3.- Por espacio.
- 4.- Por capitalizarse.
- 5.- Cambio de zona, de Ciudad o País, etc.

Al detectar la razón por la cual están solicitando este avalúo de una o varias propiedades es una ventaja, ya que de ahí se de--termina la necesidad a resolver del cliente ya sea con la rápida y --concreta valuación o con un criterio en donde el tiempo no es un factor determinante para la satisfacción de dicha necesidad.

El primer avalúo que se realiza de un inmueble se llama avalúo base y este debe de tener una investigación profunda de los objetos del avalúo, de acuerdo con las técnicas que se esten usando. Mu--chas empresas usan avalúos periódicos de sus bienes y cuando se tie--ne ya realizado un avalúo base, se puede partir de ese para hacer una actualización del avalúo.

El tiempo de vida de un avalúo se considera de acuerdo a la mayoría de las instituciones valuadoras en 3 meses, pero dentro del año de -- realizar un avalúo base se puede hacer una actualización del avalúo -- tomando el estudio que se hizo para hacer dicho avalúo y con una visita de información a los bienes valuados para conocer el estado en que se encuentren. Si un cliente solicita un avalúo y presenta un avalúo base de más de un año de realizado no se puede tomar en cuenta y se -- debe de realizar un nuevo trabajo completo para tomar un nuevo avalúo--base.

La obligación de un valuador es visitar, reconocer y conocer los Inmuebles a valuar, esta actividad es vital ya que el criterio del valuador se sustenta con la presencia física de los bienes objeto del avalúo.

Los avalúos siempre comparaciones de los bienes a valuar con otros bienes de valor conocido, por tal motivo es necesario conocer las características del bien a valuar para encontrar otros bienes con las mismas características con quién compararlos. Por ejemplo si se hace un avalúo de terrenos para ello se tiene que realizar una investigación de la zona de ubicación y hacer la comparación con el valor de otros terrenos conocidos. Para valuar un terreno se necesita de preferencia una copia de sus escrituras, su ubicación, copia de la boleta predial del último pago y toda la información adicional que se pueda tener, lo básico de la valuación de un terreno es su ubicación, es decir por ejemplo: se debe decir, es el lote No.5, manzana IV, del fracc. Lomas del mar, ubicado en la calle de almendros, si además de -- esto se da un croquis se facilita el trabajo. Conociendo lo anterior el valuador debe de ir a visitar el terreno checando sus dimensiones--físicamente, anotando su orientación y las características de la zona si es residencial, popular, campestre, comercial, industrial, etc. También el porcentaje de terrenos construídos y los servicios que -- tenga a su alrededor como: Iglesias, mercados, tiendas, escuelas, parques, etc., con respecto a la calle de ubicación se deben anotar los--servicios particulares, como pavimento, banquetas, agua, luz, drenaje etc., todo esto debe de anotarse en formatos especiales que debe de -- llevar consigo mismo el valuador, (se adjunta copia).

También es importante investigar las dimensiones del lote, - esto se puede hacer en las oficinas del fraccionamiento o colonia, o realizando un sondeo en los terrenos de la zona el lote tipo es el modelo del precio standar por medio del cual se obtiene el valor de otros terrenos que no se adaptan a dichas dimensiones. Una vez que se conocen las características del terreno y de la zona de su ubicación se procede a realizar una investigación de los terrenos.

Por si un terreno no cuenta con la relación frente a fondo o se encuentra en esquina o en cara de sol o sombra o cualquiera otra efemeride de la zona, entonces se dice que el terreno tiene desventajas o ventajas.

VENTAJAS.- Terreno en esquina tiene 2 frentes
Terreno nivelado limpio
Terreno con mucho frente, etc.

DESVENTAJAS.- Terreno con mucho fondo y poco frente.
Terreno con lados inclinados o poliedricos
Terreno que necesita relleno o corte
Terreno que necesita nivelación o limpieza

No todas las particularidades de un terreno se pueden calificar como ventajas o desventajas, las caras del sol en lugares tropicales es una desventaja, pero en lugares frios es una ventaja. La inclinación de un terreno puede significar la necesidad de rellenarlo y se tomaría como desventaja, pero algunos arquitectos aprovechan esa inclinación y podría transformarse en ventaja. De cualquier forma -- las ventajas o desventajas de un terreno afecta su valor, una recomendación práctica es afectar el valor de un 10% en más o menos por cada ventaja o desventaja que tenga el terreno. Es decir, si el terreno tiene un escaso frente baja el valor un 10%, si el terreno tiene un lado inclinado baja el valor y sería 10%, pero si el terreno esta en esquina aumenta su valor un 10%.

Cuando se va a valorar una propiedad se tiene que hacer la - división entre el terreno y la construcción, el terreno nunca tiene - depreciaciones y las construcciones estan afectadas por la edad, el - mantenimiento y la obsolescencia. El avalúo del terreno siempre se - debe realizar por investigación directa y los pasos para encontrar el valor por metro cuadrado en la zona no pueden ser sustituidos por nada, aunque algunas veces los valuadores se dejan llevar por tablas de valor de zonas que preparan entre ellos o departamentos fiduciarios - de los bancos, pero esto nunca es recomendable.

Para el avalúo de las construcciones se usa el método o sistema de valor neto de reposición que se basa en el valor de reposición nuevo de la construcción, y se afecta por la edad, el mantenimiento y la obsolescencia.

VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES

- 1.- Con estructura de concreto armado y muros de tabique - 50 a 100 años.
- 2.- De muros de carga y castillos de concreto 40 a 50 años
- 3.- De estructura metálica con cubierta de lamina 30 a 24 años.
- 4.- De estructura de maderas con cubierta de lamina 10 a 20 años

ABSOLESCENCIA: Es aquella que afecta el valor de una construcción debido a una capacidad inadecuada del proceso de construcción en que se encuentra.

En la realización de un avalúo ya sea bancario ó comercial se debe tomar en cuenta lo siguiente:

**INSTALACIONES ESPECIALES
ELEMENTOS ACCESORIOS, Y
OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Para los efectos de la correcta interpretación de estos --
conceptos se entiende por:

INSTALACIONES ESPECIALES:

Aquellas que se consideran indispensables para el tipo de --
inmueble que las contiene tales como:

- Elevadores
- Escaleras Eléctricas
- Equipos de aire acondicionado o aire lavado
- Sistemas hidroneumático
- Riego por asperación
- Albercas y chapoteaderos
- Sistema de sonido ambiental
- Calefacción
- Antenas parabólicas
- Sistemas de aspiración central
- Bóveda de seguridad
- Subestación eléctrica
- Sistemas de intercomunicación
- Para rayos
- Equipos contra incendios
- Equipo de seguridad y circuitos cerrados de T.V.
- Otros.

ELEMENTOS ACCESORIOS:

Son aquellos que se consideran indispensables para el fun--
cionamiento de un inmueble de uso especializado, que en si se convier--
ten en elementos característicos del bien analizado como:

- Horno de una Panificadora
- Caldera de un hotel y baños públicos
- Depósito de combustible en plantas industriales
- Escuelas de ferrocarril en industrial

- Pantalla en un cinematografo
- Planta de emergencia en un hospital
- Butacas en una sala de espectáculos.

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al in
mueble, como:

- Bardas
- Rejas
- Patios y andadores
- Marquesinas
- Pergolas
- Jardines
- Fuentes, espejos de agua
- Terrazas y balcones
- Interphone y portero eléctrico
- Portones de operación electrónica
- Antena maestra de T.V. y F.M.
- Eventualmente cocinas integrales, cisternas o aljibes, equipos de bombeo, gas estacionario, otros.

NOTA: Independientemente de la clasificación propuesta, se hace -
notar la necesidad de describir estos conceptos separados -
de las construcciones, con el fin de que la determinación -
del valor de cada uno de ellos considere los valores unita-
rios correspondientes.

2.4. U S O S D E S U E L O

- * H A B I T A C I O N A L
- * C O M E R C I A L
- * I N D U S T R I A L
- * S E R V I C I O S

AUTORIZACION DE USO DEL SUELO

Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado ni - construcción, instalación o parte de las mismas será erigida, transportada o modificada si no cumple con las disposiciones declaratorias de usos, destinos y reservas. Se deberá exhibir la constancia de zonificación o licencia de uso.

USOS CONDICIONADOS EN ZONAS PATRIMONIALES

Los predios localizados dentro de zonas patrimoniales cuyo uso esté determinado como condicionado, requieren de la obtención de un dictamen previo a su utilización o aprovechamiento.

USOS CONDICIONADOS

Todos los usos condicionados requieren de tramitación y obtención de licencias de uso del suelo. El condicionamiento obedece a que su aprovechamiento debe analizarse con mayor profundidad y detalle para evitar posibles impactos negativos en la zona de su localización, para determinar las medidas necesarias y resolver su impacto, - este análisis deberá considerar los siguientes aspectos dentro de un radio de acción de 500M., en torno al predio, cuyo uso esté condicionado:

- La vialidad en el área vecina al desarrollo propuesto.
- La dotación de agua potable y alcantarillado.
- El equipamiento urbano actual y previsto en la zona sobre la que el desarrollo ejersa una demanda.
- La demanda adicional de estacionamiento que genere el uso y que deba cumplirse.
- La dosificación de usos convenientes a su congruencia con la densidad e intensidad de la zona.

USO DEL SUELO:

El uso del suelo es la actividad a que se pueden dedicar -
los predios, como:

Habitacional, Comercial, Industrial, y de Servicios, etc.

DENSIDAD DE VIVIENDA:

La densidad habitacional es el número de viviendas que se -
podrán construir en un predio dependiendo de su superficie.

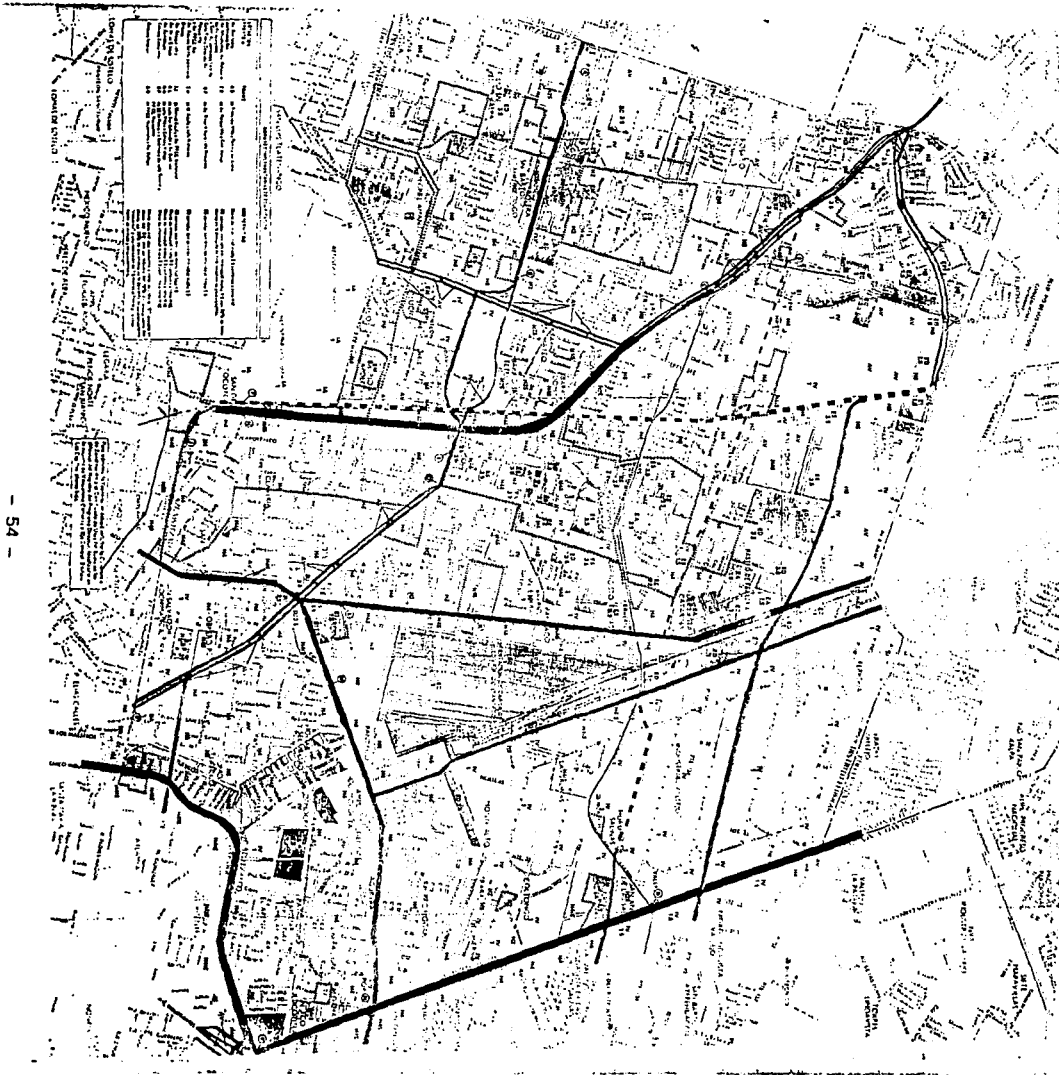
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

La intensidad de construcción, es el número de metros cua--
drados de construcción no habitacional que pueden construirse en un -
predio dependiendo de su superficie.

PLANOS DEL USO DE SUELO

DE LAS DELEGACIONES DEL D. F.

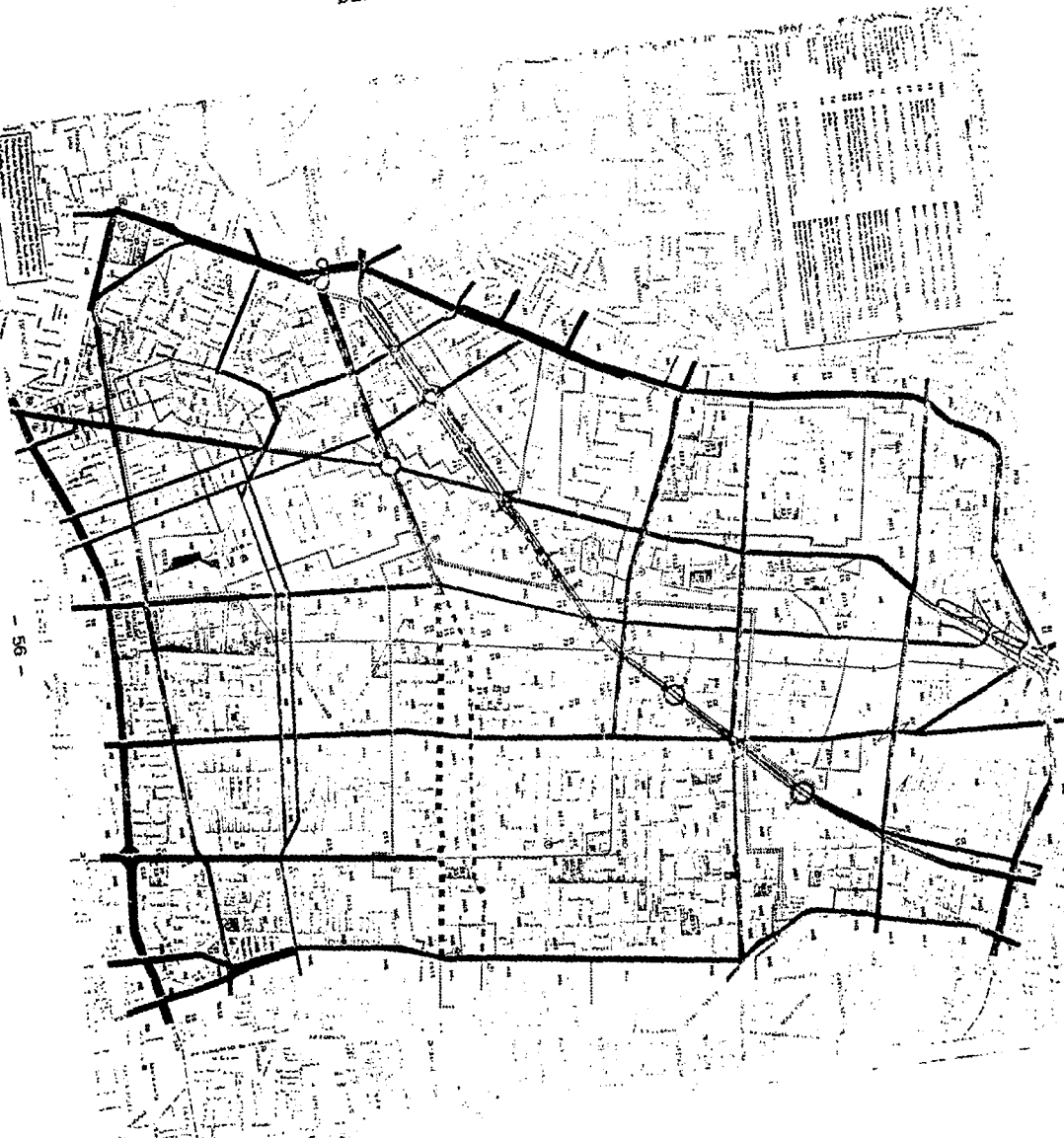
DELEGACION ATZCAPOTZALCO



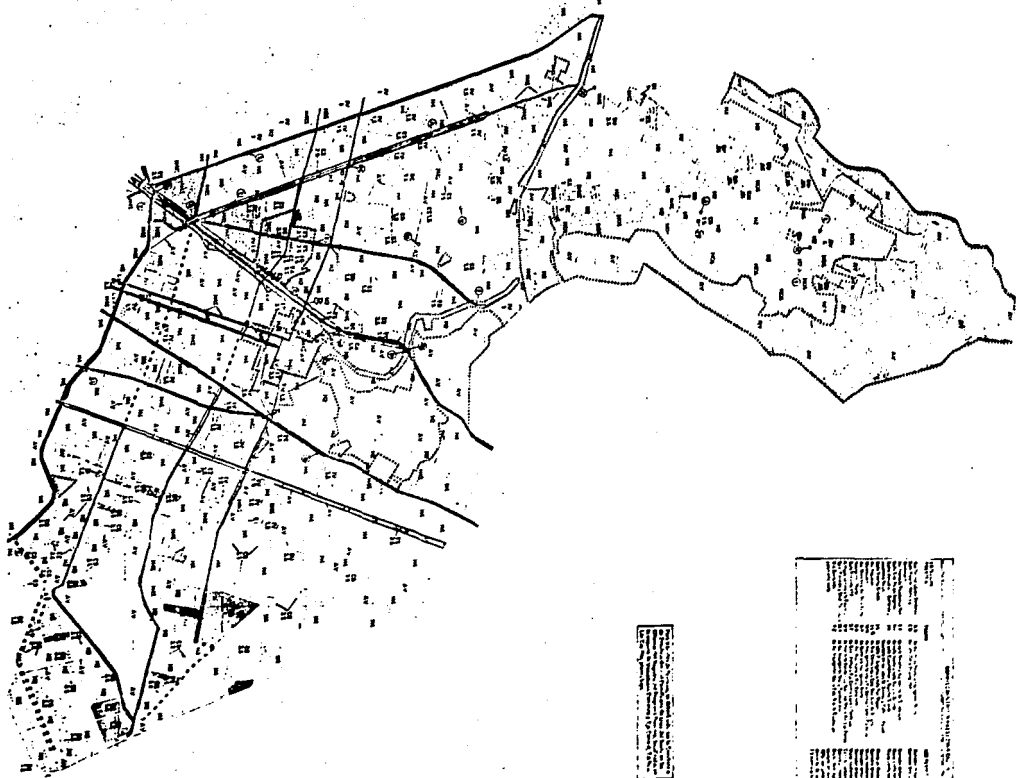
DELEGACION BENITO JUAREZ



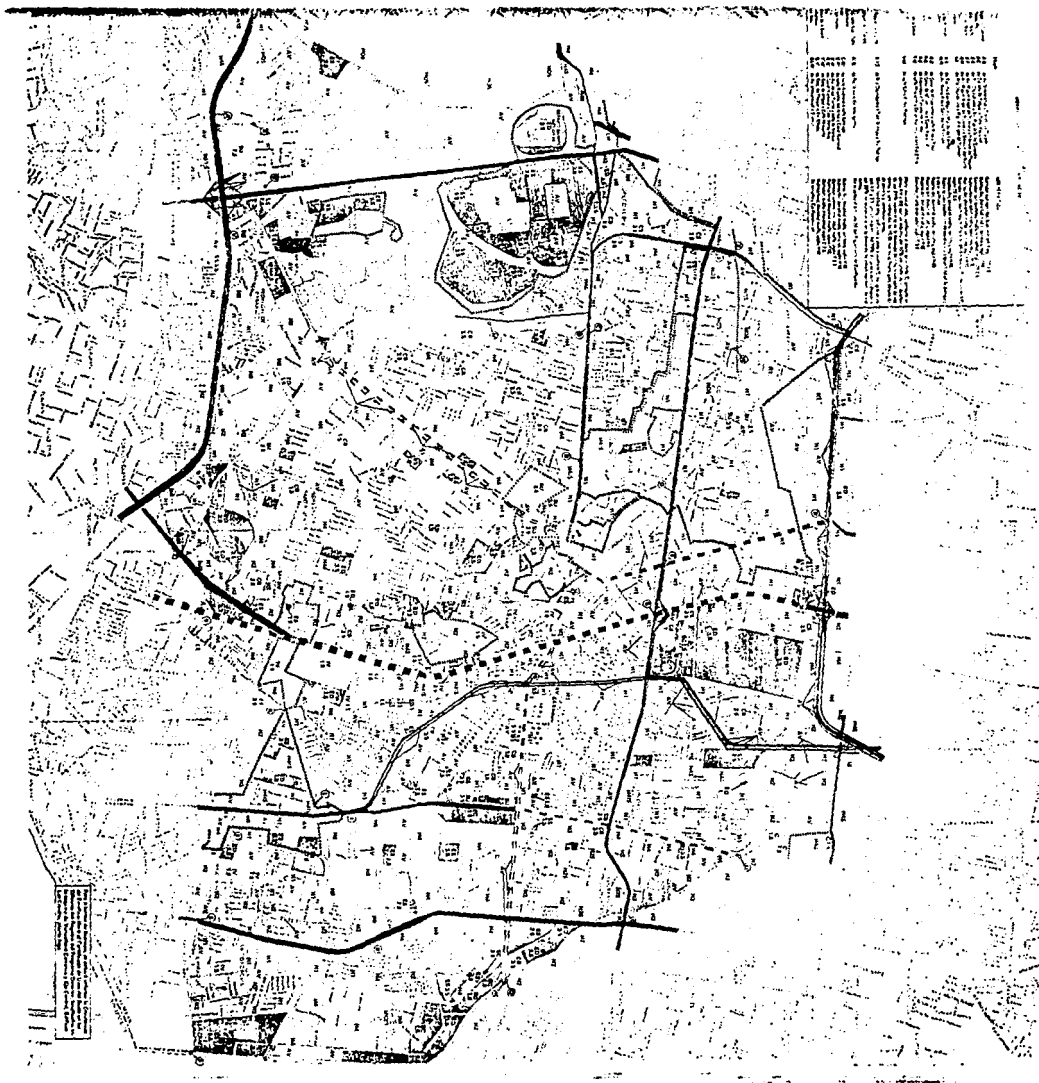
DELEGACION CUAUHTEMOC



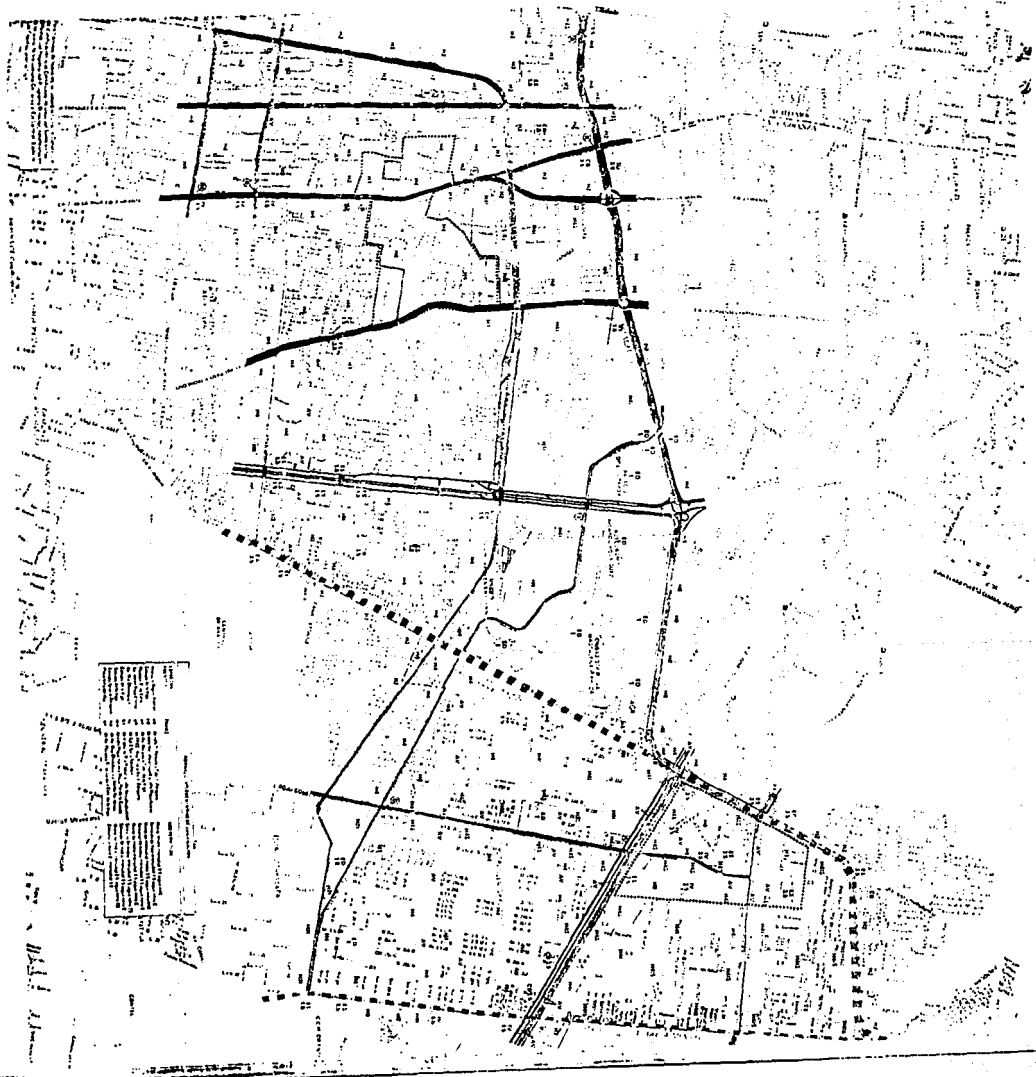
DELEGACION GUSTAVO A. MADERO



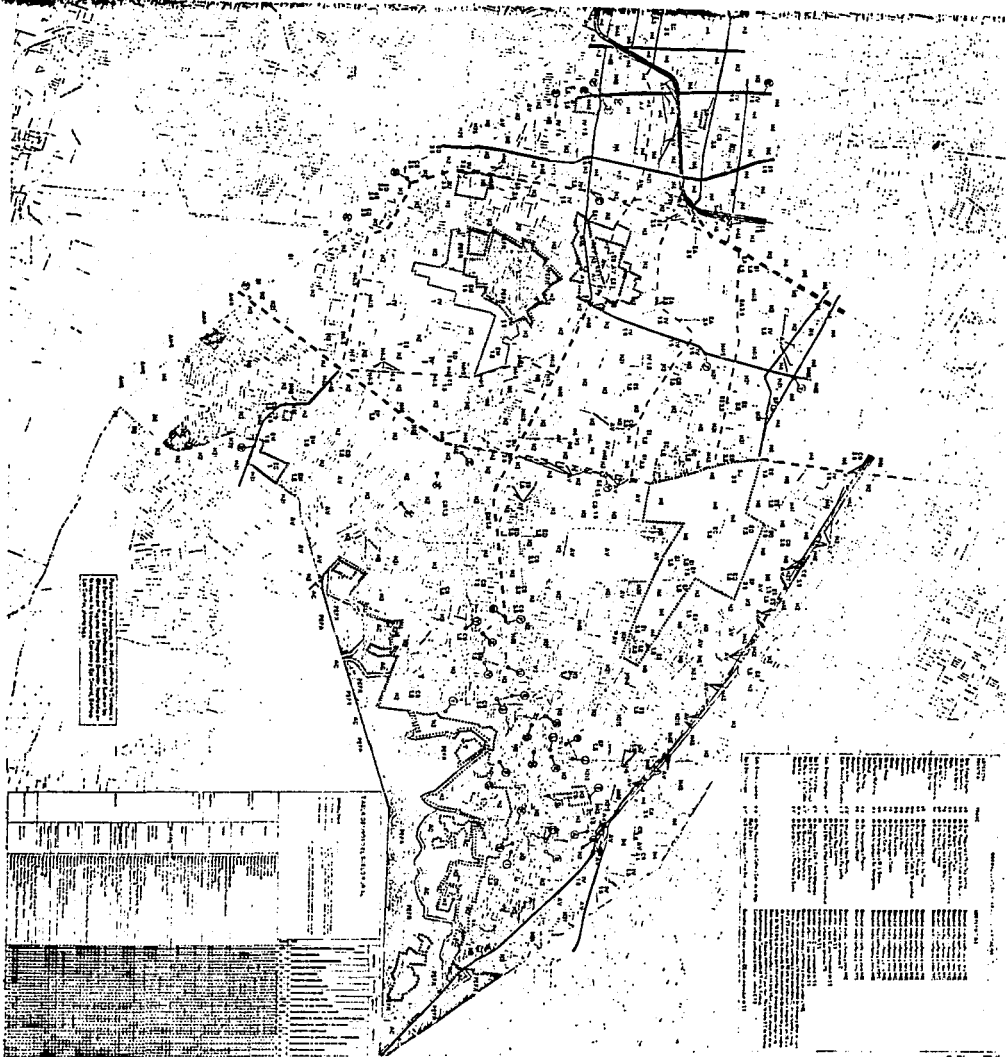
DELEGACION COYOACAN



DELEGACION IZTACALCO



DELEGACION IZTAPALAPA

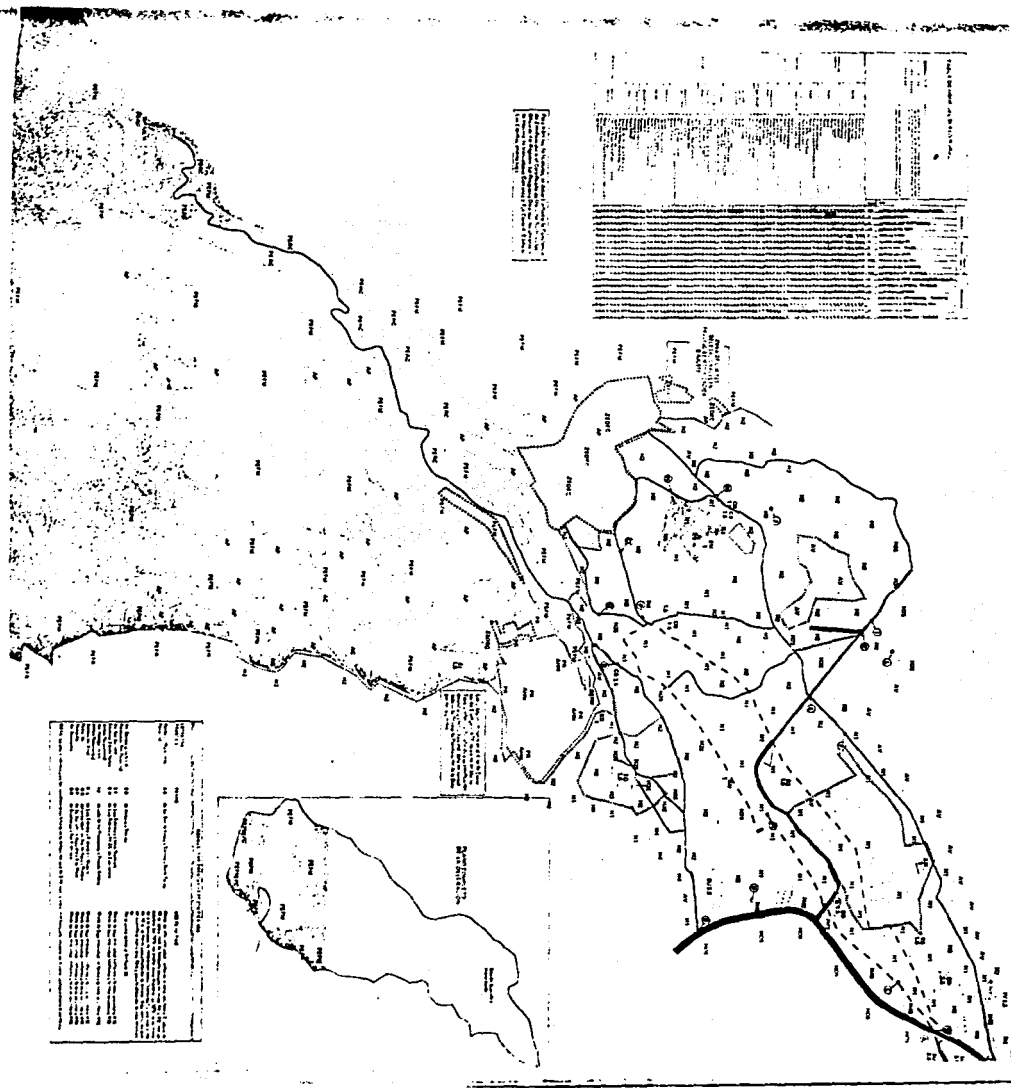


Map of the Delegation of Iztapalapa, Mexico, showing the layout of streets and lots. The map is a detailed cadastral plan, likely used for land management and taxation purposes. It features a grid of streets and numerous small lots, with various symbols and markings indicating property boundaries and lot numbers. The map is oriented with North at the top.

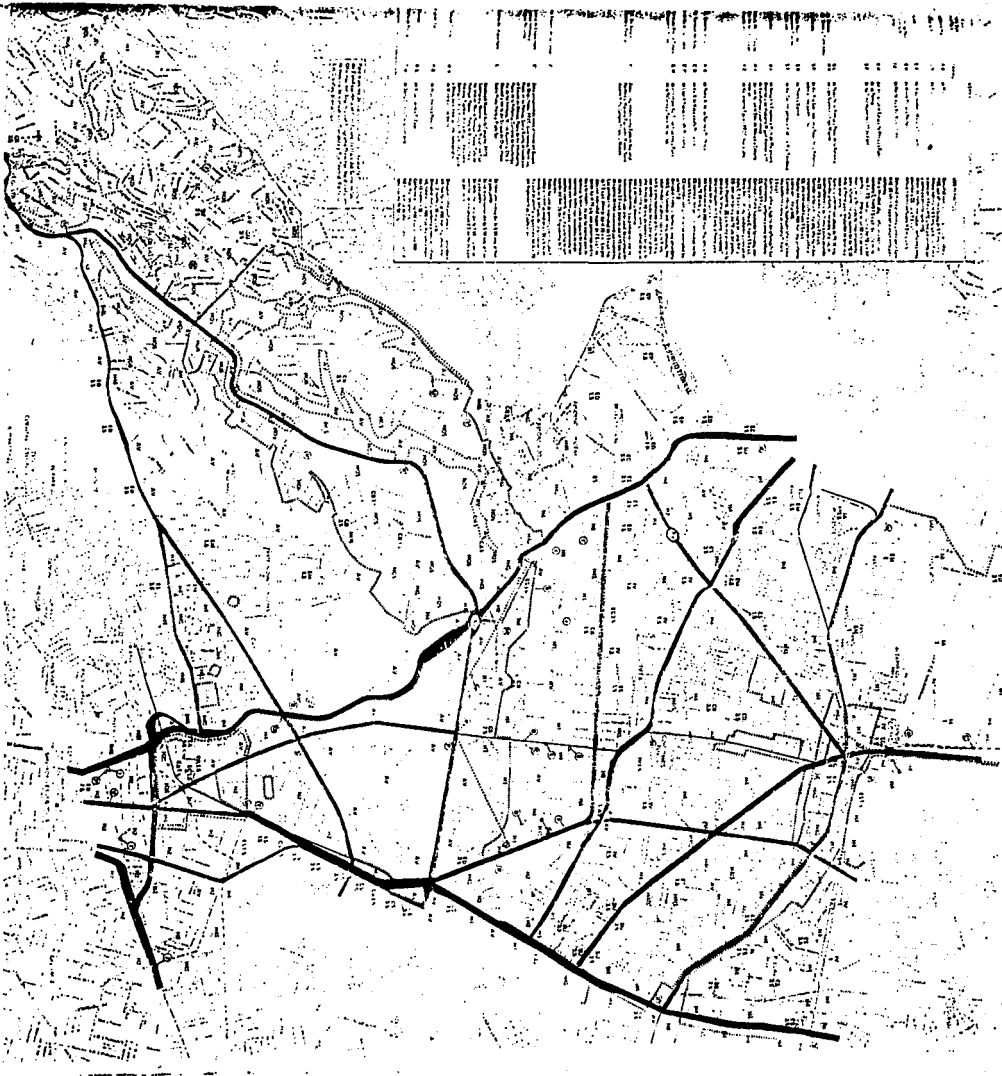
Map of the Delegation of Iztapalapa, Mexico

Map of the Delegation of Iztapalapa, Mexico

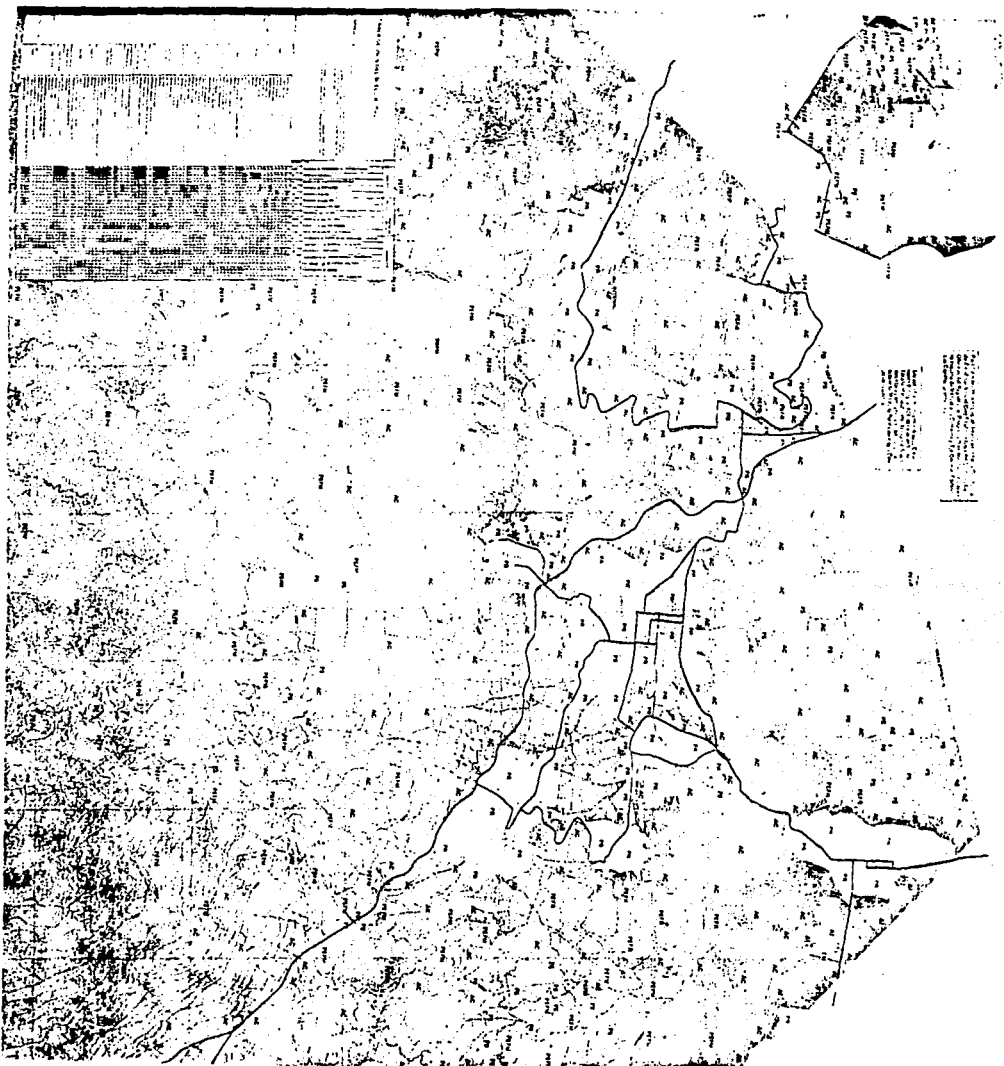
DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS



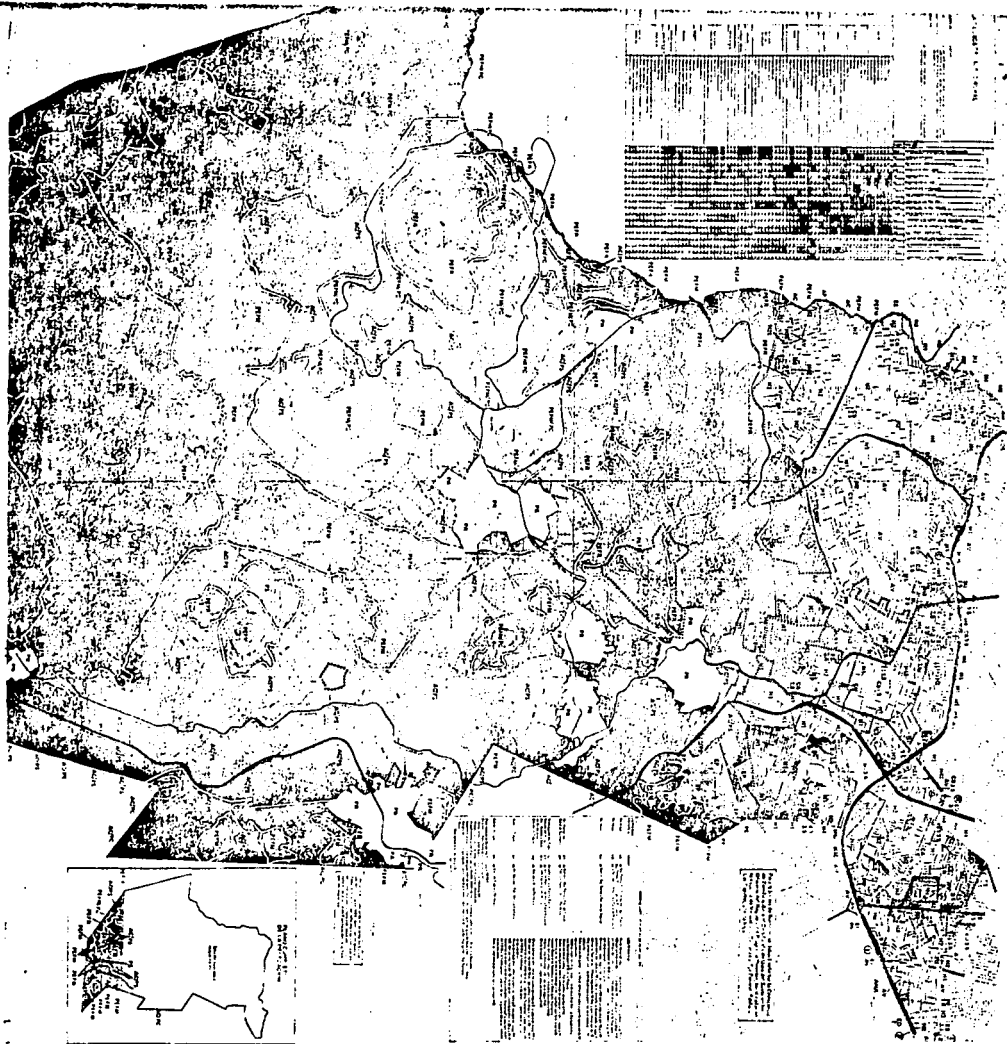
DELEGACION MIGUEL HIDALGO



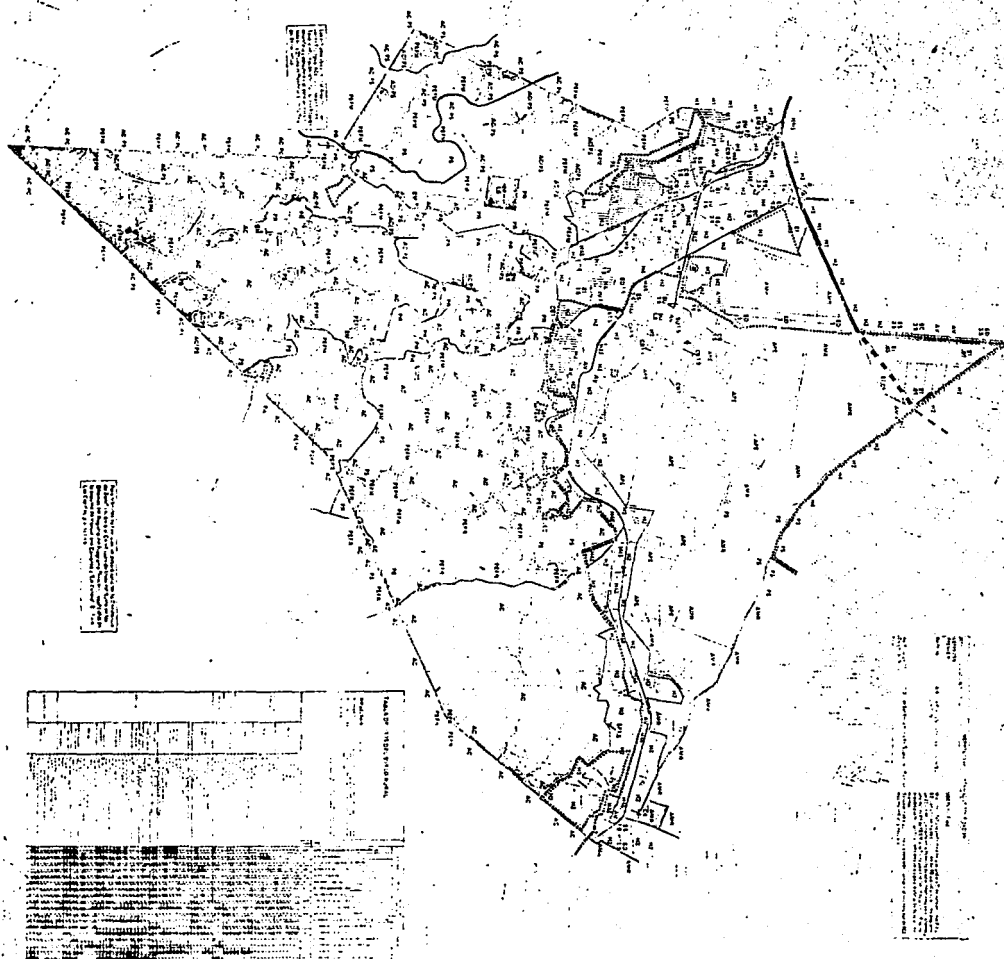
DELEGACION MILPA ALTA



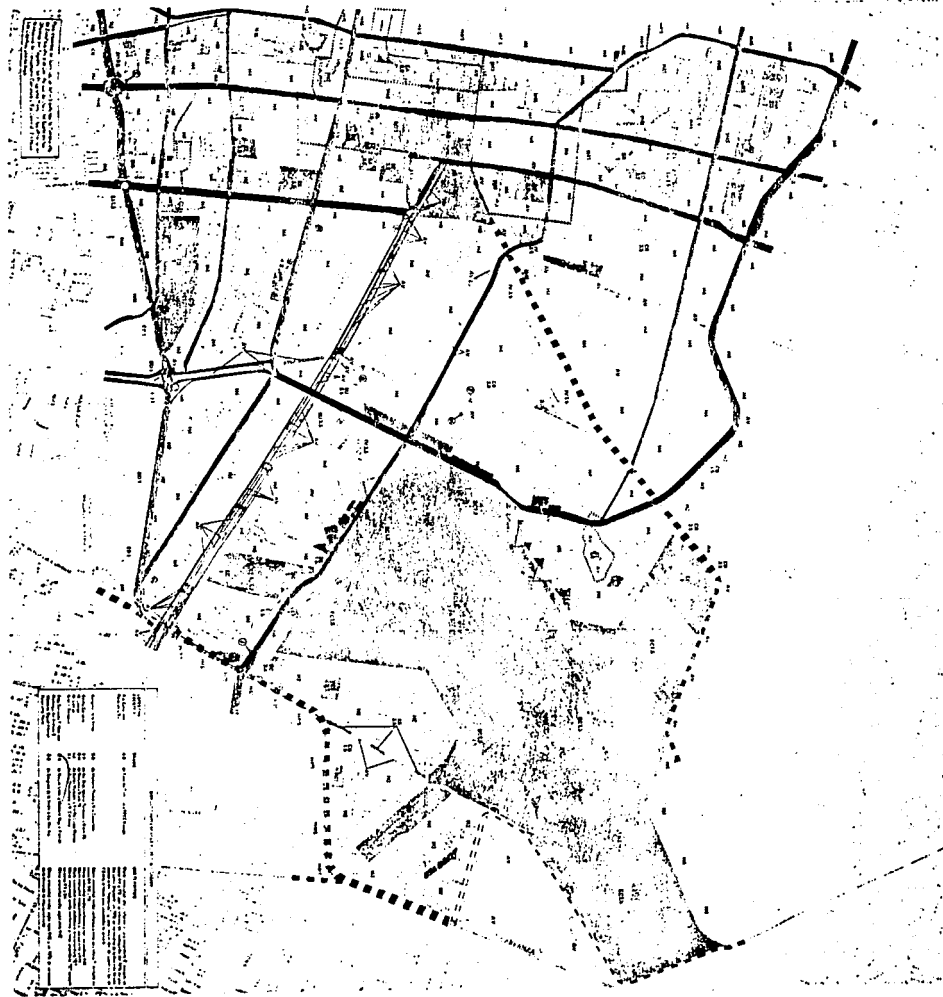
DELEGACION TLALPAN



DELEGACION XOCHIMILCO



DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA



T E M A I I I

SERVICIOS QUE PRESTA UNA INMOBILIARIA

3.1. VENTA DE INMUEBLES

Para la venta de inmuebles es necesario la siguiente documentación requerida por la inmobiliaria.

- Escritura
- Boleta Predial
- Boleta de Agua
- No Adeudo (docto. Solicitado en Tesorería).
- Identificación personal del propietario (os), si el inmueble esta mancomunado.
- Firmar una opción de Venta.

Existen dos formas de pago al realizar la venta y son:

- Crédito y,
- Contado.

Cuando la venta es a crédito se elaborará el contrato de Compra-Venta que generalmente se conviene en un primer pago del 50% en el momento de la firma de este, y el 50% restante al hacer oficial la escrituración del inmueble ante el notario.

Cuando la venta se realiza al contado se formaliza la escritura inmediatamente en presencia del notario y por lo tanto ya no es necesario ningún tipo de contrato.

* Anexo Contrato de Compra-Venta.

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE
COMO VENDEDOR _____ CON DOMICILIO
EN: _____
Y POR LA OTRA COMO COMPRADOR _____
CON DOMICILIO EN: _____
AMBAS POR SU PROPIO DERECHO Y LO SOMETEN A LAS SIGUIENTES
DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARA EL PROMITENTE VENDEDOR:

I.- SER LEGITIMO PROPIETARIO DE LA CASA UBICADA EN: _____

MEDIANTE EL TESTIMONIO No. _____ PASANDO ANTE
LA FE DEL NOTARIO No. _____ DEL DISTRITO FEDERAL
DE FECHA _____.

II.- QUE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE PAGOS DE
CONTRIBUCIONES QUE CAUSA Y QUE RESPECTO A GRAVAMENES SE
ENCUENTRA COMPLETAMENTE LIBRE.

C L A U S U L A S

PRIMERA: _____ VENDE Y EL
_____ COMPRA EL INMUEBLE QUE SE
IDENTIFICA EN LA PRIMERA DECLARACION QUE ANTECEDE EN
CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA Y AL
CORRIENTE DE PAGO DE IMPUESTOS Y LIBRE DE TODO GRAVAMEN AL
MOMENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

SEGUNDA : EL PRECIO DEL INMUEBLE SERA LA CANTIDAD DE :

Nº _____ (_____)
_____) QUE EL COMPRADOR SE OBLIGA A PAGAR AL
VENDEDOR EN LA SIGUIENTE FORMA: EN ESTE ACTO LA SUMA DE :
Nº _____ (_____)
_____)

A CUENTA DEL PRECIO CONVENIDO Y QUE SE RECIBE A SU ENTERA
SATISFACCION EL VENDEDOR POR LO QUE OTORGA EN ESTE ACTO POR
MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, EL RECIBO MAS AMPLIO QUE EN
DERECHO PROCEDA EN FAVOR DEL COMPRADOR. Y LAS CANTIDADES
DE: Nº _____ (_____)

_____) EN: _____)
CON DICHA CANTIDAD SE ENTREGARAN A LA FIRMA DE _____
ESCRITURA DE INSCRIPCIÓN Y ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE
OBJETO DE ESTE CONTRATO AL COMPRADOR.

TERCERA: EL PLAZO PARA OTORGAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEFINITIVA ANTE NOTARIO PUBLICO LO FIJAN LAS PARTES EN _____ DIAS HABLES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE CONTRATO.

CUARTA: EN CASO DE QUE LA COMPRAVENTA AQUI CONVENIDA NO LLEGASE A REALIZARSE IMPUTABLE A ALGUNA DE LAS PARTES SE FACTA EL PAGO DE UNA PENA IGUAL AL DEL VALOR DE LA VENTA, QUE LA PARTE CULPABLE PAGARA A LA OTRA. TRATANDOSE DE EL VENDEDOR ADEMAS DE LA PENA, REEMBOLSADA LA SUMA RECIBIDA COMO ANTICIPO EN ESTE CONTRATO.

QUINTA: TODOS LOS GASTOS QUE SE ORIGINEN POR ESTE CONTRATO, INCLUSIVE LOS QUE CUSEN POR MOTIVO DE TRASPASO O DE ESCRITURACION DEFINITIVA, SON POR CUENTA DEL COMPRADOR CON EXEPCION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE CORRE A CARGO DEL VENDEDOR.

SEXTA: EL VENDEDOR SE OBLIGA AL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICTION Y A RESPONDER POR LOS VICIOS OCULTOS EN LOS BIENES DE LA LEY.

CLAUSULA ESPECIAL:

1. - EL VENDEDOR TIENE PLENO CONOCIMIENTO DE LA TRAMITACION HIPOTECARIA POR PARTE DEL COMPRADOR PARA CUBRIR EL SALDO POR LO QUE CUALQUIER ATRASO NO IMPUTABLE AL COMPRADOR DEJA SIN EFECTO LA CLAUSULA PENAL.

SEPTIMA : LAS PARTES MANIFIESTAN TENER CAPACIDAD LEGAL Y ECONOMICA PARA OBLIGARSE Y SENALAN COMO DOMICILIOS LOS QUE CITAN EN ESTE CONTRATO.

OCTAVA: PARA LA INTERPRETACION DEL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES DEL ESTADO DE MEXICO RENUNCIANDO DESDE AHORA EN FORMA EXPRESA A CUALQUIER FUERO QUE POR DOMICILIO FUTURO TUVIEREN.

LEIDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO, CONFORMES CON SU CONTENIDO, ENTERADOS DE SU FUERZA Y ALCANCE LO FIRMAN POR NO TENER CLAUSULAS CONTRARIAS A LA MORAL Y AL DERECHO, NI DOLO NI MALA FE, NI VICIOS QUE LO ANULLEN, EN LA CIUDAD DE

COMPRADOR

VENDEDOR

3.2. RENTA DE INMUEBLES

Para la renta de cualquier inmueble es necesaria la misma - documentación que para la venta, y para rentarla se le solicita al arrendador. (persona que habitara el inmueble) lo siguiente:

- Depósito (varia de una a dos rentas)
- Renta (un mes)
- Fianza (por un año)

* Anexo Contrato de Arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2260 del Código Civil vigente en el Edo. de Méx. formalizan, por su propio derecho como Arrendador

y como Arrendatario

sufriendose a la:

CONDICIONES Y CLAS:

- I.- El Sr. _____ da un arrendamiento y el Sr. _____ lo recibe como arrendatario, el Dept. núm. _____ de la casa núm. _____ de la Calle _____
- II.- El arrendatario pagará al arrendador o a quien sus derechos represente, la suma de \$ _____ mensuales, en moneda del curso legal por mensualidades adelantadas y dentro de los primeros cinco días del mes a que correspondan, precisamente en el domicilio del arrendador, quien expedirá el recibo correspondiente.
- III.- Convino expresamente el arrendatario, en que todo mes será pagado íntegro aún cuando no se use el local más que por un solo día.
- IV.- El arrendamiento será por _____
- V.- Al terminar el tiempo por el que ha sido contratado el arrendamiento el arrendatario se obliga a desocupar el local y si por circunstancias determinadas no pudiera hacerlo, se obliga a pagar la cantidad de \$ _____ mensuales hasta que lo desocupe o se firme nuevo contrato.
- VI.- Le es absolutamente prohibido al arrendatario, subarrendar, traspasar o ceder sus derechos de inquilino a cualquier otra persona.
- VII.- El arrendatario no podrá usar el local arrendado, más que para _____
- VIII.- El arrendatario hace expreso reconocimiento, de que el local motivo de este contrato, lo recibe a su entera satisfacción en perfecto estado de conservación y asno, con sus instalaciones sanitarias (drenaje y agua potable) y de Luz y energía Eléctrica doméstica, completas y en condiciones normales de servicio, comprometiéndose a conservarlas en igual estado, haciendo por su cuenta las reparaciones que se originen en los servicios a que se refiere esta cláusula hasta, devolver el local con solo el natural deterioro de un uso correcto.
- IX.- Toda clase de mejoras, ya sean útiles o necesarias o de mero ornato que se verifiquen en el local, serán por cuenta del arrendatario, sin que pueda retirárselas al desocuparlo, ni exigir pago o indemnización por ella.
- X.- Las mensualidades de renta serán pagadas íntegras, hasta que el arrendatario entregue el local arrendado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2263 del Código Civil citado, no pudiendo renunciarlas por ningún otro motivo que el mandato de autoridad judicial.
- XI.- Para garantía del cumplimiento de este contrato, lo firma mancomunada mente el Sr. _____ como fiador, haciéndose solidario de las obligaciones del Sr. _____ hasta la fecha en que el local haya sido recibida de conformidad por el arrendador, a cuyo fin el fiador renuncia las disposiciones contenidas en el Capítulo II del Título décimo tercero del repetido Código Civil.

CONTENIDO

105

Vidrios _____	Instalación eléctrica completa con
Claves _____	Lámparas y contactos _____
Chapas y cerraduras _____	Instalación Sanitaria completa de
_____	Ventanas con persianas _____
_____	_____ de _____ de 19 _____

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

EL FIADOR

3.3. ADMINISTRACION DE INMUEBLES

Para que la inmobiliaria pueda llevar la administracion del inmueble se le solicita al propietario la siguiente documentación:

- ESCRITURA
- BOLETA PREDIAL
- BOLETA DE AGUA
- REGIMEN DE CONDOMINIO
- IDENTIFICACION PERSONAL (SI ES UN INMUEBLE MANCOMUNADO SE NECESITA IDENTIFICACION DE AMBOS PROPIETARIOS).

Por lo general lo que se administra es el mantenimiento del inmueble.

A V A L U O

C O M E R C I A L

El avalúo para los Bienes Inmuebles, el Bancario y el Comercial comprende los mismos requerimientos o características, existiendo únicamente una diferencia en el monto o valor real con el -- Bancario que es un porcentaje menor.



SERVICIOS INMOBILIARIOS

CARLOS ARTURO GONZAGA TATO - DIPLOMADO EN BIENES RAICES

AV. DELA PAZ 1111, COL. VILLA GUERRA, DELEGACION ORIENTAL, C.P. 06030, MEX. DF.

TÉL. 671-86-38

TÉL/FÁX 671-06-58

AVALÚO COMERCIAL

SOLICITANTE: MARIA CONCEPCION VICTORINO

763-49-18

MEXICO D.F. 14 DE JUNIO DE 1993

INMUEBLE CUE
SE ANALIZA

CASA HABITACION
ORIENTE 243A NÚM. 87
CÓL. AGRICOLA ORIENTAL

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN

DENSIDAD CONSTRUCCION

100 %

CONSTRUCCION DOMINANTE
EN LA CALLE

DOS NIVELES

SERVICIOS MUNICIPALES

COMPLETOS

REFERENCIAS PARA UBICAR EL INMUEBLE

AL NORTE:

SUR 16

AL SUR:

SUR 18

AL ORIENTE:

ORIENTE 243A [SU UBICACIÓN]

AL PONIENTE:

A 300 MTS. AV. ROJO GOMEZ

COLINDANCIAS SEGÚN DATOS PROPORCIONADOS

AL NORTE:

19.76 MTS. CON CALIDAD PARTICULAR

AL SUR:

17.23 MTS. CON CALIDAD PARTICULAR

AL ORIENTE:

15.22 MTS. CON CALIDAD PARTICULAR

AL PONIENTE:

13.09 MTS. CON CALIDAD PARTICULAR

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

SERVICIOS INMOBILIARIOS

CARLOS ARTURO GONZALEZ TATO - DIPLOMADO EN BIENES RAICES

TEL. 571-66-38

TELEFAX 671-39-58

INST. ELÉCTRICA	OCULTA, CON BUENOS SERVICIOS
HERRERIA	TUBULAR
ACABADOS	CALIDAD MEDIA
USO ACTUAL	HABITACIONAL
INSTALACIONES ESPECIALES	GAS ESTACIONARIO LINEA TELEFONICA CISTERNA
EST. DE CONSERVACION	ACEPTABLE
PROYECTO	BUENO, CIMENTOS PARA 2 PISOS
EDAD DE CONSTRUCCION	10 AÑOS
VIDA UTIL PROBABLE	MÁS DE 40 AÑOS

EJERCICIO DE ORIENTACIÓN: VALOR DE CONSTRUCCIÓN SIMILAR NUEVA:

Terreno	262.00	M2 X N\$	750.00	= N\$	195,500.00
Construc.	130.00	M2 X N\$	1500	= N\$	195,000.00
TOTAL				= N\$	391,500.00

PRECIO ACTUAL REAL N\$350.000.00 CONSIDERANDO:

CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA				
CALIDAD Y TIPO ACABADOS	INSTALACIONES				
USO ACTUAL DE SUELO	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA				
Terreno	262.00	M2 X N\$	750.00	= N\$	195,500.00
Construc.	130.00	M2 X N\$	1,180.77	= N\$	153,500.00
TOTAL				= N\$	350,000.00

CARLOS ARTURO GONZALEZ TATO
DIPLOMADO EN BIENES RAICES

TEL. 571-66-38
TELEFAX 671-39-58

SERVICIOS INMOBILIARIOS

CARLOS ARTURO GONZALEZ TATO - DIPLOMADO EN BIENES RAICES

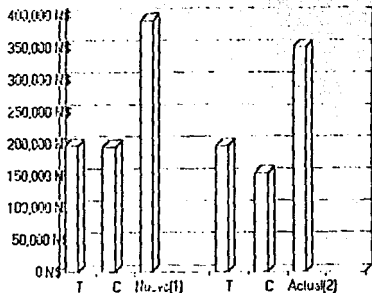
TÉL 67146-18

TÉL/FAX 67146-58

GRÁFICA

COMPARATIVA

T = Valor Terreno
C = Valor Construcción
1) N\$ TOTAL NIJEVO
2) N\$ TOTAL ACTUAL



C. S. - K. INC. TOR

CARLOS ARTURO GONZALEZ TATO

DIPLOMADO EN BIENES RAICES - SY - C. S. - K. INC. DE VERGASOYERCA

TEL 67146-18 FAX 67146-58

A V A L U O

B A N C A R I O



BANPAIS
SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO

AVALUO

Núm. 907/374/68

I. ANTECEDENTES

INSTITUCION QUE EFECTUA EL AVALUO: BANPAIS, S. C.

VALUADOR: ING. ANTONIO FERNANDO VARELA CASTILLA

C. N. B. Y S. 907

SOLICITANTE:

FECHA DEL AVALUO: 13 DE ABRIL DE 1968

INMUEBLE QUE SE VALUA: CASA DE PRODUCTOS

NUMERO DE CTA. PREDIAL:

UBICACION DEL PREDIO:

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA: RESIDENCIAL DE 2ª.

DENSIDAD DE CONSTRUCCION:

95

% POBLACION:

NORMAL

TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA CALLE:

I. S. Y E.

SERVICIOS MUNICIPALES:

COMPLETOS

III. TERRENO

CROQUIS

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES,
LIMITROFES Y ORIENTACION

COLINDANCIAS SEGUN: PLANO.

N. 23.74 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.

S. 23.74 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.

E. 6.09 M. CON ORIENTE 172.

C. 8.60 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.

SUPERFICIE TOTAL SEGUN: PLANO 109.92 M². DEL TERRENO.

FIDEICOMISO 7

2

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS Y CONSTA DE: P.B.: DEPARTAMENTO A: (SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO, 3 RECAMARAS Y COSTURERO. DEPARTAMENTO B: ESTANCIA, BAÑO, COCINA, Y RECAMARA. 1er. NIVEL: DEPARTAMENTO CON: SALA, COMEDOR, COCINA, 1/2 BAÑO. DEPARTAMENTO D: ESTANCIA, COMEDOR, BAÑO, RECAMARA, ESTUDIO, COARTO DE SERVICIO CON BAÑO. 2º NIVEL: DEPARTAMENTO C: TRES RECAMARAS, BAÑO.

NUMERO DE PISOS..... **3 Y 2.**

EDAD APROXIMADA QUE TIENE LA CONSTRUCCION..... **15 AÑOS.**

CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION..... **TIPO "E"**
(SEGUN CLASIFICACION DEL INSTRUCTIVO DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E IMPUESTO)

ESTADO DE CONSERVACION..... **BUENO.**

CALIDAD DE PROYECTO..... **REGULAR.**

UNIDAD RENTABLES..... **4**
(SEGUN CONTRATOS Y ESTIMANDO VACIOS)

VIDA PROBABLE..... **30 AÑOS.**
(EN AÑOS. CONFORME SU ESTADO FISICO. FUNCIONAMIENTO)

V.-ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS..... **MAESTRERIA DE PIEDRA BRAZA DE LA REGION**

ESTRUCTURA..... **TRABES, DALAS Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO.**

MUROS..... **TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 0.14 CMS. DE ESPESOR.**

ENTREPISOS..... **LOSA DE CONCRETO ARMADO**

TECHOS..... **LOSA DE CONCRETO ARMADO.**

AZOTEAS..... **ENLADRILLADAS E IMPERMEABILIZADAS.**

BARDAS.....

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS..... **YESO A FLOJO.**

PLAFONES..... **YESO Y TIROL.**

LAMBRINES:

AZULEJO DE COLOR

PAVIMENTOS PETREOS:

TERRAZO, CEMENTO PULIDO, LOSETA DE BARRO.

ZOCLOS:

PINTURA:

VINILICA

RECUBRIMIENTOS ESP:

LOSETA VINILICA Y TAPIZ.

ESCALERAS:

PIERRO Y CONCRETO.

c) CARPINTERIA:

PISOS DE

CLOSETS Y PUERTAS DE TAMBOR.

d) INST. SANITARIAS:

OCULTAS PO. FO. Y COBRE, MUEBLES DE LINEA ECONOMICA.

e) INST. ELECTRICAS:

OCULTAS Y SUFICIENTES.

f) HERRERIA:

TUBULAR Y ESTRUCTURAL.

g) VIDRIERIA:

1/2 DOBLE Y ESPECIAL.

h) CERRAJERIA:

DEL PAIS.

i) FACHADA:

MODERNA.

j) INST. ESPECIALES:

COCINA INTEGRAL, PORTOH, ESCALERAS, PISOS EXTERIORES.

VI.- AVALUO FISICO

VALORES DE CALLE PARA EL LOTE TIPO. Deberán tomarse en cuenta castigos por falta de profundidad e irregularidad así como licenciamiento por esquina, etc. de acuerdo con el instructivo para la valuación de la Dirección General del Catastro e Impuesto Predial en vigor.

FRACC.	SUP.	VALOR UNIT.	COEF. Y CONCEP.	V.R.	VALOR TOTAL
1.	189.92	80,000.00			15'193,600.00
					VALOR DEL TERRENO
					15'193,600.00
B) DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO	FRACC.	SUP.	VALOR UNIT.	DEBITOS - V.R.	VALOR TOTAL
K	1	146.70	248,000.00	15%(E.Y.U.)	30'924,360.00
I.S.	2	223.70	210,000.00	15%(E.Y.U.)	39'930,450.00
TERRAZA	3	11.00	110,000.00	15%(E.Y.U.)	1'028,500.00
					VALOR DE LA CONSTRUCCION
					71'883,310.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES \$ 2'500,000.00

VALOR TOTAL DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES \$ 89'576,910.00

VII.- AVALUO POR CAPITALIZACION

RENTA MENSUALES: (CASA HABITACION, DEPARTAMENTOS, OFICINAS, COMERCIOS)

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL: \$

DEDUCCIONES MENSUALES: (VACIOS, CONTRIBUCIONES Y GASTOS GENERALES) \$

PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL: \$

PRODUCTO LIQUIDO ANUAL: \$

CAPITALIZANDO EL PRODUCTO LIQUIDO ANUAL AL % TIPO DE INTERES

APLICABLE AL CASO, RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION:

VIII.- CONCLUSIONES

VALORES CALCULADOS: \$

FISICO \$ 65'576,510.00

CAPITALIZACION DE RENTAS: \$

VALOR COMERCIAL: \$ 89'577,000.00 (OCHENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)

3.5. ASESORIA LEGAL GRATUITA

La Asesoría Legal que se le da al cliente es generalmente - en cuanto a la venta de su inmueble, ya que se le orienta en cuánto a que su documentación este en regla, ya que al momento de realizar la venta y estar ante el notario, no haya algún retraso y no pueda realizarse con eficacia y rapidez.

La documentación que debe tener en regla el dueño del inmueble para la realización de la venta es la siguiente:

- Escritura
- Boleta Predial
- Boleta de Agua
- Planos arquitectónicos
- Planos a desnivel
- Uso de suelo
- Documento de no adeudo (Tesorería)

Si la propiedad es mancomunada deben presentar la identificación de ambos, y dos testigos.

El comprador del inmueble debe presentar su identificación y si es compra mancomunada, deben ser identificaciones de ambos.

Los compradores no pueden ser menores de edad.

T E M A IV.

METODO DE INVESTIGACION APLICADO

METODO DE INVESTIGACION

El beneficio obtenido en la utilización del método científico para la solución de problemas, es sin lugar a dudas el logro y la confiabilidad en los resultados. Esta es una herramienta que permite trabajar a través de una secuencia lógica de pasos como se presenta a continuación.

4.1.- IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

La falta de una guía de servicios inmobiliarios provoca que la organización no tenga un desarrollo adecuado.

Así se detecta la necesidad de realizar una guía de trabajo inmobiliario y para ello es necesario indagar si las organizaciones cuentan con una guía adecuada en particular que sea congruente con los objetivos de dicha organización.

4.2.- PLANEAMIENTO DE LA HIPOTESIS

Si se aplicara una guía de servicios inmobiliarios a las organizaciones entonces, se desarrollaran con mejores resultados y se creara una mejor eficacia en el ambiente de trabajo.

4.3.- FIJACION DE OBJETIVOS

- **SERVICIOS:** Se le da al cliente o usuario la máxima seguridad en la operación que vaya a realizar con la inmobiliaria ya sea: Compra, Venta, Renta o Admón. de inmueble.

- **SOCIAL:** Al quedar satisfecho el usuario con el servicio que se le ha otorgado, se da la relación entre la inmobiliaria y el cliente o usuario.

- **ECONOMICO:** Al realizar las operaciones debidamente y -- con las garantías que se le dan al cliente -- las operaciones se llevan a cabo más rápido-- y por lo tanto las utilidades de la inmobilia-- ria se incrementaran.

4.4.- DISEÑO DE LA INVESTIGACION

- **UNIVERSO.-** Para realizar la investigación se toma como universo (el total), a las organizaciones -- inmobiliarias del D.F. y del Edo. de Mex.
- **MUESTRA.-** La muestra consta de: 8 delegaciones de 16 -- establecidas en el 'D.F. Las delegaciones de-- signadas como muestras son las que tienen un -- mayor número de zonas: habitacional, Indus-- trial, y de Servicios y estas son:

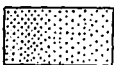
- | | |
|--------------------|----------------|
| 1.- Alvaro Obregón | 5.- Iztapalapa |
| 2.- Atzacapotzalco | 6.- Coyoacán |
| 3.- Miguel Hidalgo | 7.- Iztacalco |
| 4.- G.A. Madero | 8.- Juárez |

En las siguientes gráficas se presenta el porcentaje de las zonas habitacional, industrial y de servicios.

4.5. G R A F I C A S



HABITACIONAL



CONSERVACION ECOLOGICA



MIXTO



INDUSTRIA

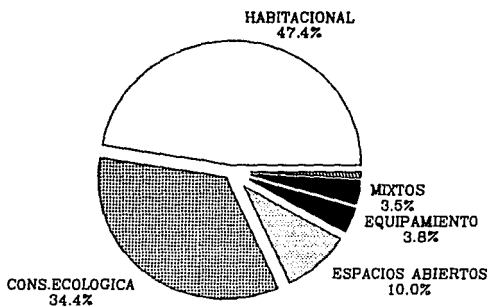


ESPACIOS ABIERTOS

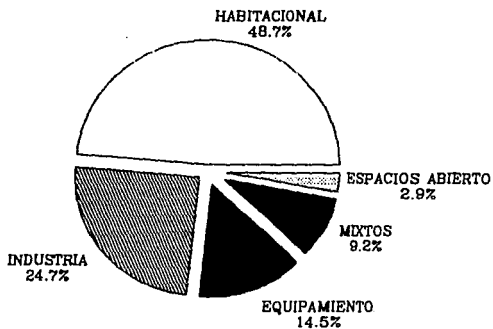


EQUIPAMIENTO

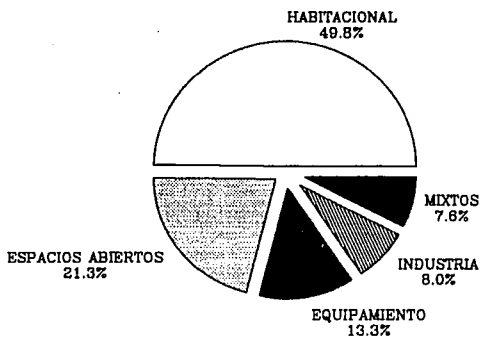
A. OBREGON



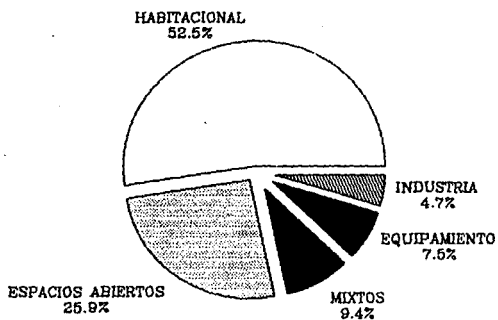
ATZCAPOTZALCO



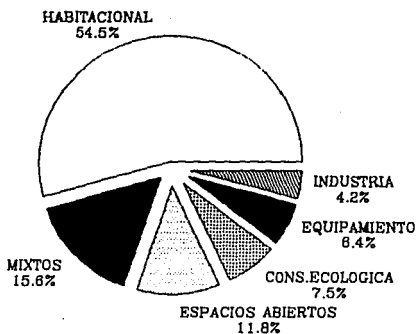
M. HIDALGO



G.A.MADERO

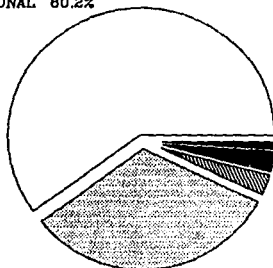


IZTAPALAPA



COYOACAN

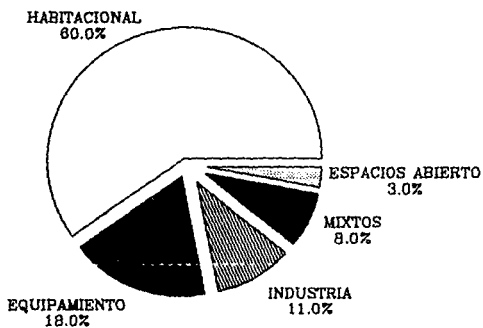
HABITACIONAL 80.2%



MIXTOS 1.0%
EQUIPAMIEN 3.1%
INDUSTRIA 3.1%

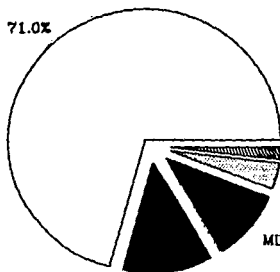
ESPACIOS ABIERTOS 32.7%

IZTACALCO



B. JUAREZ

HABITACIONAL 71.0%



INDUSTRIA 1.8%

ESPACIOS AB 4.0%

MDXTOS 10.8%

EQUIPAMIENTO 12.6%

4.6. * DISEÑO DE CUESTIONARIO *

NOMBRE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS TURISTICOS, S.A. DE C.V.

DOMICILIO: LIVERPOOL # 106, 3er. PISO COL. JUAREZ MEXICO, D.F.

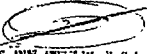
TELEFONO (S): -----

PERSONA ENTREVISTADA: AGUSTIN TEJADA SANDOVAL.

PUESTO QUE OCUPA: SUBDIRECTOR GENERAL

ANTIGUEDAD: 18 MESES

P R E S E N T A C I O N


DES. INM. TURISTICOS, S.A. DE C.V.
LIVERPOOL 106 3er. PISO
R. F. C. D-146294 ZHS

1.- ¿ CUENTA CON ALGUN DOCUMENTO QUE LES PROPORCIONE UNA SECUENCIA LOGICA Y CRONOLOGICA DE PASOS A SEGUIR, PARA LLEVAR A CABO ALGUNA COMPRA O RENTA.?

R = S I X N O _____

2.- ¿ TIENE UN FOLLETO O MANUAL QUE PROPORCIONE INFORMACION ACERCA DE LA ORGANIZACION Y LOCALIZACION FISICA, QUE AYUDE A LA INTEGRACION DEL EMPLEADO.?

R = S I X N O _____

3.- ¿ QUE PUESTOS INTEGRAN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.?

R = Gerentes, Directores de Producto, Vendedores, Secretaria, Cap
turista, Recepcionista, Intendencia.

4.- ¿ SE VIGILA EL CUMPLIMIENTO ESTABLECIDO (POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS).?

R = S I X N O _____

5.- ¿ EL DIRECTOR GENERAL O GERENTE ES?:

R = A).- PROPIETARIO () B).- SOCIO (X)
C).- EMPLEADO () D).- OTRO ()

NOMBRE:

INMOBILIARIA CEFEDA, S. A. DE C.V.

DOMICLIO:

CALLE OLVERA No. 39 COLONIA DOCTORES

TELEFONO (S):

578.02.06 Y 578.05.35

PERSONA ENTREVISTADA:

FELIX CAMPOS VALENTE

PUESTO QUE OCUPA:

GERENTE

ANTIGUEDAD:

1 AÑO

P R E S E N T A C I O N

1.- ¿ CUENTA CON ALGUN DOCUMENTO QUE LES PROPORCIONE UNA SECUENCIA LOGICA Y CRONOLOGICA DE PASOS A SEGUIR, PARA LLEVAR A CABO ALGUNA COMPRA O RENTA.?

R = S I X N O _____

2.- ¿ TIENE UN FOLLETO O MANUAL QUE PROPORCIONE INFORMACION ACERCA DE LA ORGANIZACION Y LOCALIZACION FISICA, QUE AYUDE A LA INTEGRACION DEL EMPLEADO.?

R = S I X N O _____

3.- ¿ QUE PUESTOS INTEGRAN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.?

R = Director General, Gerente, Subgerente Administrativo, 3 Secretarias, 1 Intendencia.

4.- ¿ SE VIGILA EL CUMPLIMIENTO ESTABLECIDO (POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS).?

R = S I X N O _____

5.- ¿ EL DIRECTOR GENERAL O GERENTE ES?:

R = A).- PROPIETARIO () B).- SOCIO ()
C).- EMPLEADO (X) D).- OTRO ()

NOMBRE: EMPORIO CORPORATIVO MONCAR, S.A. DE C.V.

DOMICLIO: JALAPA No. 184 COLONIA: ROMA, MEXICO, D.F.

TELEFONO (S): 574.54.51 Y 564.42.51

PERSONA ENTREVISTADA: FELIX CAMPOS VALENTE

PUESTO QUE OCUPA: GERENTE

ANTIGUEDAD: 1 AÑO

P R E S E N T A C I O N

1.- ¿ CUENTA CON ALGUN DOCUMENTO QUE LES PROPORCIONE UNA SECUENCIA LOGICA Y CRONOLOGICA DE PASOS A SEGUIR, PARA LLEVAR A CABO ALGUNA COM-PRA O RENTA.?

R = S I X N O

2.- ¿ TIENE UN FOLLETO O MANUAL QUE PROPORCIONE INFORMACION ACERCA DE LA ORGANIZACION Y LOCALIZACION FISICA, QUE AYUDE A LA INTEGRACION DEL EMPLEADO.?

R = S I X N O

3.- ¿ QUE PUESTOS INTEGRAN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.?

R = Director General, Gerente, Ingenieros, Arquitectos, 3 Conta-dores Públicos, Secretaria, Vendedores y Mensajero.

4.- ¿ SE VIGILA EL CUMPLIMIENTO ESTABLECIDO (POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS).?

R = S I X N O

5.- ¿ EL DIRECTOR GENERAL O GERENTE ES?:

R = A).- PROPIETARIO () B).- SOCIO ()
 C).- EMPLEADO (X) D).- OTRO ()

NOMBRE: HUERTAS PANORAMICAS, S.A. DE C.V.

DOMICLIO: JALAPA No. 184 COL. ROMA

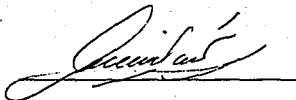
TELEFONO (S): 574.54.51 Y 564.42.51

PERSONA ENTREVISTADA: FLORENCIO AMIGON

PUESTO QUE OCUPA: DUEÑO DE LA EMPRESA

ANTIGUEDAD: 15 AÑOS

P R E S E N T A C I O N



1.- ¿ CUENTA CON ALGUN DOCUMENTO QUE LES PROPORCIONE UNA SECUENCIA LOGICA Y CRONOLOGICA DE PASOS A SEGUIR, PARA LLEVAR A CABO ALGUNA COM- PRA O RENTA.?

R = S I X N O _____

2.- ¿ TIENE UN FOLLETO O MANUAL QUE PROPORCIONE INFORMACION ACERCA DE LA ORGANIZACION Y LOCALIZACION FISICA, QUE AYUDE A LA INTEGRACION DEL EMPLEADO.?

R = S I X N O _____

3.- ¿ QUE PUESTOS INTEGRAN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.?

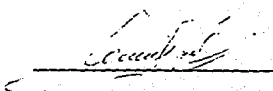
R = Director General, Gerente, Subgerente Administrativo, 1 Se- cretarias, 1 Intendencia.

4.- ¿ SE VIGILA EL CUMPLIMIENTO ESTABLECIDO (POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS).?

R = S I X N O _____

5.- ¿ EL DIRECTOR GENERAL O GERENTE ES?:

R = A).- PROPIETARIO (X) B).- SOCIO ()
C).- EMPLEADO () D).- OTRO ()



NOMBRE:

CENTRAL DE PLAZAS, S.A. DE C.V.

DOMICLIO:

AV. SAN JERONIMO No. 156

TELEFONO (S):

550.24.64 Y 550.66.67

PERSONA ENTREVISTADA:

PILAR MARCELA ROSALES SOLANO

PUESTO QUE OCUPA:

GERENTE

ANTIGUEDAD:

7 AÑOS

P R E S E N T A C I O N



- 1.- ¿ CUENTA CON ALGUN DOCUMENTO QUE LES PROPORCIONE UNA SECUENCIA LOGICA Y CRONOLOGICA DE PASOS A SEGUIR, PARA LLEVAR A CABO ALGUNA COMPRA O RENTA.?
- R = S I X N O _____
- 2.- ¿ TIENE UN FOLLETO O MANUAL QUE PROPORCIONE INFORMACION ACERCA DE LA ORGANIZACION Y LOCALIZACION FISICA, QUE AYUDE A LA INTEGRACION DEL EMPLEADO.?
- R = S I X N O _____
- 3.- ¿ QUE PUESTOS INTEGRAN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.?
- R = Director General, Director Comercial, Director de Ventas, Gerentes, Vendedores, Coordinadores, Secretarias, Mensajeros, - e Intendencia.
- 4.- ¿ SE VIGILA EL CUMPLIMIENTO ESTABLECIDO (POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS).?
- R = S I X N O _____
- 5.- ¿ EL DIRECTOR GENERAL O GERENTE ES?:
- R = A).- PROPIETARIO () B).- SOCIO ()
 C).- EMPLEADO (X) D).- OTRO ()

C O N C L U S I O N

El presente trabajo ha sido elaborado con el propósito de dar a conocer y ampliar información sobre las organizaciones inmobiliarias y a los servicios que ofrecen a la sociedad en lo que respecta a transacciones de bienes inmuebles como son; casas, terrenos, departamentos, naves industriales y otros.

Otro aspecto de gran importancia que se considera en el presente trabajo es el de la documentación que se le requiere al cliente dependiendo de sus necesidades que pueden ser de venta, renta y administración de inmuebles entre otras.

Cabe mencionar que esta investigación pretende dar mayor información y confianza a los usuarios de servicios inmobiliarios; por lo que resulta imprescindible ofrecer el servicio de asesoría legal sobre sus inmuebles.

En la investigación de campo se tomó como muestra a un número determinado de organizaciones inmobiliarias, para estudiar si contaban con una guía de servicios que explicará a los usuarios su funcionamiento servicios y organización.

Por medio de cuestionarios y entrevistas se preguntó a los directivos de inmobiliarias si su organización cuenta con algún documento, folleto o manual que explique a los usuarios el procedimiento cronológico a seguir para realizar todo tipo de transacción inmobiliaria.

Es preciso aclarar que los entrevistados afirmaron contar con material impreso que oriente al cliente o usuario sobre los servicios de sus organizaciones, pero se limitan a mostrar folletos o algún material que contiene información parcial de algunos de los servicios sin contar con un material integral que facilitaría al empleado de la inmobiliaria dar un panorama completo sobre lo que puede ofrecer a un cliente; y esto implicaría un beneficio en forma bilateral respetando los intereses del usuario quién realizará sus transacciones con absoluta confianza y seguridad, y la inmobiliaria obtendrá beneficios económicos y de reconocimiento preferencial por la confianza y servicios prestados al cliente.

Se "concluye" que existe una buena organización y disposición por parte de las inmobiliarias sondeadas, mismas que ofrecen un agradable servicio, el cual considero; puede mejorar en eficiencia y calidad, contando con un material que sirva de guía integral para ser usado por todo el personal responsable de la atención al cliente, que diera mayor confianza al mismo, respaldando por escrito lo que se le está informando u ofreciendo un servicio eficaz..

BIBLIOGRAFIA

- Administración
Herbert G. Hicks
Editorial C.E.C.S.A

- Administración de Organizaciones
Herbert G. Hicks
Editorial C.E.C.S.A.

- Administración de Empresas (Tomo I y II)
Agustín Reyes Ponce
Editorial. Limusa.

- Recursos Humanos
Fernando Arias Galicia
Editorial. Trillas.

- Bienes Raíces con Aplicación a la Economía Mexicana
Dominique Achoor
Gonzalo Castañeda
Editorial. Limusa.

- Derecho y Nociones de Derecho Civil
Clemente Soto Alvarez
Editorial. Porrúa.

- Guía para Elaborar la Tesis
Santiago Zorrilla
Editorial MC. GRAW HILL

- Elementos de Administración
Harold Koontz
Heinz Weihrich
Editorial. MC GRAW HILL

- **Introducción a la Administración**
José Antonio Fernández Arenas
Editorial. U.N.A.M.

- **Procedimiento Registral de la Propiedad**
Guillermo Colin Sánchez
Editorial. Porrúa.