

Arq. Francisco Haroldo Alfaro Salazar
Director de la División
Ciencias y Artes para el Diseño
UAM Xochimilco

Informe final de servicio social

Valuación Inmobiliaria.

Institución: Ingeniería y Asesoría en Avalúos S.C.

Lugar: Silos 89, Minerva, Iztapalapa, 09810 Ciudad de México, CDMX

Periodo: 7 de agosto de 2023 al 7 de febrero de 2024

Proyecto y clave: Valuación inmobiliaria **XCAD 000942**

Responsable del proyecto: Ing. Francisco Javier Álvarez Lara

Asesor Interno: Dr. Salvador Duarte Yuriar.

Jesús Emmanuel Martínez Rodríguez
Matricula: 2183032379

Licenciatura: Arquitectura
División de ciencias y artes para el diseño

Cel: 55-1400-7385
Correo: jemmanuelmr1@gmail.com

Índice

1. Introduccion	1
2. Justificacion	1
3. Metodología y estrategias de participación	2
4. Programación de actividades.	3
5. Impacto social y cultural.	5
6. Relato de la experiencia adquirida durante el servicio social	6
7. Autoevaluación sobre aprendizajes aplicados y obtenidos durante la prestación del servicio social.	7
8. Conclusiones y recomendaciones para la continuidad del proyecto de servicio social	7
9. Bibliografías	8

1. Introducción.

Este estudio se describirán las labores desempeñadas en mi servicio social, abarcando el período entre el 7 de agosto de 2023 y el 7 de febrero de 2024, bajo la denominación de "Valuación Inmobiliaria".

Durante la ejecución de esta asignación, se llevó a cabo una capacitación integral proporcionada directamente por el director general de la institución Ingeniería y Asesoría en Avalúos, S.C. Asimismo, se contó con el valioso respaldo de los colaboradores pertenecientes al área de producción y el apoyo de mi asesor de servicio el Dr. Salvador Duarte Yuriar. Esta experiencia permitió la adquisición de conocimientos sustanciales y especializados en la elaboración de levantamientos arquitectónicos, avalúos fiscales y catastrales.

Por lo que en este documento se pretende informar que la valuación inmobiliaria es un escenario para la aplicación práctica de habilidades técnicas y un espacio donde se fomenta el aprendizaje continuo y la adquisición de habilidades interpersonales. Además, el servicio social proporciona una plataforma para que los estudiantes se involucren en la comunidad, compartan conocimientos y, al mismo tiempo, contribuyan al crecimiento y la excelencia de la empresa.

2. Justificación.

La elección de realizar el servicio social en el campo de la valuación inmobiliaria se fundamenta en la necesidad de diversificar la formación y experiencia adquirida durante la licenciatura en arquitectura. Tradicionalmente, los egresados de esta disciplina se enfocan principalmente en aspectos relacionados con la construcción, dejando de lado otras áreas complementarias. Esta limitación conlleva a un panorama profesional restringido y, en ocasiones, a una competencia saturada en el campo de la construcción.

Al optar por el servicio social en valuación inmobiliaria, se aborda la problemática de la especialización excesiva en la construcción al ampliar horizontes y adquirir conocimientos en una disciplina crítica para el mercado inmobiliario. La valuación inmobiliaria desafía la comprensión de la valoración de bienes raíces, brindando una perspectiva integral sobre los aspectos económicos y legales que influyen en el

mercado inmobiliario.

La elección da una solución efectiva al enriquecer las habilidades del arquitecto, ofreciendo la oportunidad de incursionar en áreas de apoyo, como la valuación, fundamentales en la gestión, inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Además, al diversificar la formación, se incrementa la empleabilidad y se fomenta un enfoque más holístico en la industria de la construcción y bienes raíces, lo que aporta beneficios tanto al profesional como al mercado en general. En resumen, el servicio social en valuación inmobiliaria representa una oportunidad para fortalecer la formación académica y profesional, abriendo nuevas perspectivas y solucionando la limitación de la especialización unidimensional en la construcción.

3. Metodología y estrategias de participación.

La metodología de investigación se enfoca en aprovechar al máximo el servicio social en valuación inmobiliaria, deseoso de aprender y aplicar conocimientos. El objetivo es no solo cumplir con las obligaciones del servicio social, sino también adquirir habilidades y experiencias valiosas en el campo de la valuación inmobiliaria.

3.1. Objetivos de participación:

- 3.1.1. Aprender los fundamentos teóricos de la valuación inmobiliaria.
- 3.1.2. Adquirir habilidades prácticas en la valoración de propiedades.
- 3.1.3. Contribuir de manera efectiva al equipo de valuación inmobiliaria en la entidad.

3.2. Estrategias de participación:

3.2.1. Investigación y Estudio Teórico:

- 3.2.1.1. Revisión de literatura sobre valuación inmobiliaria.
- 3.2.1.2. Participación en seminarios y capacitaciones internas proporcionadas por la entidad.

3.2.2. Aprendizaje en el Campo:

- 3.2.2.1. Acompañamiento de valuadores a inspecciones y evaluaciones de propiedades.
- 3.2.2.2. Participación en el proceso de recolección de datos de mercado y documentación histórica.

3.2.3. Colaboración en Proyectos Reales:

3.2.3.1. Involucramiento en proyectos de valuación inmobiliaria en la Ciudad de México y área metropolitana.

3.2.3.2. Contribución en la elaboración de avalúos.

3.2.4. Reuniones de Retroalimentación:

3.2.4.1. Reuniones periódicas con el equipo para discutir y aprender de experiencias y desafíos.

3.2.5. Desarrollo de Habilidades Técnicas:

3.2.5.1. Utilización de herramientas y software especializado para la valuación.

3.2.5.2. Práctica en la elaboración de informes técnicos.

3.2.6. Evaluación Continua:

3.2.6.1. Seguimiento y evaluación periódica del progreso y desempeño en el servicio social.

4. Programación de actividades.

Realización de actividades en el servicio social de valuación Inmobiliaria.

4.1. Levantamiento del Inmueble:

La primera etapa de la valuación inicia con el levantamiento del inmueble objeto de estudio. En esta fase, se efectúa una inspección detallada de la propiedad, registrando sus dimensiones, características arquitectónicas, estado de conservación y aspectos relevantes que influirán en la valoración.

4.2. Análisis del Entorno y Contexto Urbano:

Una vez completado el levantamiento, se procede al análisis del entorno y contexto urbano en el que se encuentra el inmueble. Esto implica evaluar factores como la ubicación, servicios públicos, infraestructura, zonificación y condiciones del mercado local que puedan afectar su valor.

4.3. Lectura de Documentación:

Se lleva a cabo una exhaustiva lectura de la documentación relacionada con el inmueble, incluyendo escrituras, planos, permisos de construcción, historial de ventas y cualquier otro documento que pueda proporcionar información relevante para la valuación.

4.4. Captura en Software de Valuación:

Los datos recopilados durante el levantamiento, análisis del entorno y lectura de documentación se introducen en software especializado de valuación. Estas herramientas permiten realizar cálculos precisos y generar informes técnicos detallados.

4.5. Investigaciones de Mercado:

Se lleva a cabo una investigación de mercado exhaustiva para determinar los precios de mercado de propiedades similares en la misma colonia o aledañas. Esto proporciona una base sólida para la comparación y la valoración del inmueble en cuestión.

4.6. Homologación de Valores:

Los valores obtenidos a través de la investigación de mercado se comparan y homologan con las características específicas del inmueble evaluado. Esto implica ajustar los valores de mercado para reflejar las diferencias en ubicación, tamaño, estado de conservación y otros factores relevantes.

4.7. Memoria Fotográfica:

Se elabora una memoria fotográfica que documenta visualmente el inmueble y su entorno. Estas imágenes son una parte fundamental del informe de valuación, ya que respaldan las observaciones y conclusiones realizadas.

4.8. Revisión e Impresión:

Se realiza una revisión exhaustiva de todos los datos y cálculos realizados. Una vez que se verifica la información, se procede a la impresión.

4.9. Firma y Entrega:

Finalmente, el informe de valuación es revisado y firmado por el profesional responsable. Posteriormente, se entrega al cliente o entidad solicitante, cumpliendo con los procedimientos legales y éticos establecidos en el proceso de valuación independiente.

5. Impacto social y cultural.

El servicio social tiene un impacto significativo en diversos aspectos sociales y culturales.

5.1. Desarrollo Urbano Sostenible:

Contribuye al desarrollo urbano sostenible al proporcionar una valuación precisa del valor de las propiedades. Esto ayuda a las autoridades y planificadores urbanos a tomar decisiones informadas sobre el uso de la tierra, la planificación de infraestructura y la conservación de espacios verdes y patrimonio cultural.

5.2. Acceso a la Vivienda:

Una valuación justa y precisa puede influir en el acceso a la vivienda al establecer precios de mercado equitativos y evitar prácticas especulativas que encarezcan la vivienda.

5.3. Inclusión Social:

Ayuda a determinar los impuestos y tasas de propiedad. Una correcta valoración asegura una distribución más justa de las cargas fiscales, lo que puede beneficiar a grupos vulnerables y comunidades marginadas.

5.4. Conservación del Patrimonio Cultural

La valuación es fundamental en la preservación de edificios y áreas históricas. Valora y protege el patrimonio cultural al fomentar la inversión en su conservación.

5.5. Estabilidad Económica:

La valuación adecuada de propiedades contribuye a la estabilidad económica al prevenir burbujas inmobiliarias y caídas de mercado. Esto tiene un impacto directo en la seguridad financiera de los ciudadanos y en la salud económica.

5.6. Fortalecimiento de la Profesión:

El servicio social en valuación inmobiliaria también tiene un impacto en la profesión

arquitectónica. A través de la capacitación y la participación de estudiantes y profesionales en formación, se fortalece la calidad y la ética de la práctica de la valuación, beneficiando tanto a la industria como a la sociedad.

5.7. Educación y Conciencia Pública:

Los proyectos de servicio social pueden generar conciencia pública sobre la importancia de la valuación inmobiliaria y su impacto en la sociedad. Esto puede llevar a una mayor educación financiera y un entendimiento más profundo de la importancia de la valuación en la vida cotidiana.

6. Relato de la experiencia adquirida durante el servicio social.

Durante el transcurso de mis actividades, también se me brindó la oportunidad de llevar a cabo una valuación en el Estado de México, particularmente en Colchas Concord México (anexo A). Llevé a cabo visitas a las instalaciones industriales ubicadas en la propiedad. Para complementar la evaluación, se obtuvieron los planos correspondientes a las instalaciones, generados antes y que requerían actualizaciones sustanciales según las observaciones recabadas en las inspecciones realizadas.

Es importante mencionar que los dictámenes difieren de los avalúos convencionales, según las estructuras y construcciones deben satisfacer criterios específicos y detallados, esenciales para la inclusión en el informe final. La comprensión integral de este proceso inicialmente representó un desafío; sin embargo, con el transcurso del tiempo y gracias a la elaboración progresiva de planos, la tarea se tornó más fluida y accesible.

Este proyecto abarcó un periodo de dos meses y medio, durante el cual se procedió a la carga y revisión exhaustiva de los documentos en la plataforma Dictamun. Después, se hicieron las revisiones pertinentes, la impresión de los informes y su oportuna entrega.

7. Autoevaluación sobre aprendizajes aplicados y obtenidos durante la prestación del servicio social.

Durante mi período de aprendizaje, he logrado desarrollar diversos aspectos que han contribuido a mi crecimiento profesional y personal. Entre estos aspectos, se destacan una mayor confianza en la toma de decisiones, el fortalecimiento de mis habilidades de liderazgo y un mayor compromiso en la ejecución de tareas. He experimentado una notable evolución en mi perspectiva sobre el trabajo en equipo, en comparación con la manera en que abordaba antes esta dinámica durante mis años de formación académica en la UAM-X.

En el pasado, solía preferir trabajar de manera independiente, pero a lo largo de este proceso, he aprendido a valorar y aprovechar el apoyo colaborativo de mis compañeros. Este cambio representa uno de los logros más significativos de mi desarrollo profesional, ya que ahora puedo reconocer cuándo un proyecto presenta una complejidad que requiere la colaboración y el aporte conjunto de un equipo multidisciplinario.

Cabe mencionar que mi participación como alumno al prestar mis servicios para la empresa resultó en una retroalimentación mutuamente beneficiosa. Ambas partes demostramos un firme compromiso por mejorar y seguir apoyando a futuros alumnos que deseen involucrarse en esta experiencia. Este intercambio de conocimientos y experiencias ha generado una sinergia que ha fortalecido nuestra relación y ha sentado las bases para futuras colaboraciones.

8. Conclusiones y recomendaciones para la continuidad del proyecto de servicio social.

Por esta experiencia, cabe destacar que fue un periodo altamente gratificante, en el que pude adquirir un amplio conjunto de conocimientos en seis meses. Este semestre se tradujo en un crecimiento profesional significativo y una exposición enriquecedora a diversas áreas de interés que han pasado a formar parte de mi esfera de afinidad.

La interacción con individuos de la zona metropolitana durante el proceso de valuación de sus propiedades residenciales y comerciales resultó en una experiencia altamente placentera. Además, el establecimiento de relaciones de confianza con altos directivos de empresas fue un componente destacado que enriqueció mi experiencia en este servicio.

En el presente, y casi a punto de concluir un año desde el término de mi servicio social, me encuentro en puerta de varios proyectos y un cambio nuevamente en mi vida de manera que siga creciendo profesionalmente y personalmente.

A pocos meses de culminar esta etapa, estoy comprometido a continuar con mi formación y preparación, con la vista puesta en el horizonte de oportunidades y retos que aguardan en mi futuro profesional.

9. Bibliografías

- Hernandez Ruiz, E. A. (2012). *Valuación inmobiliaria* (1st ed.). Trillas.
- *Valuación inmobiliaria, ¿Qué es y para qué sirve?*. Punto Destino. (2023, Julio 7). <https://puntodestino.com.mx/blog/valuacion-inmobili>