

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

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Ingeniería y Asesoría en Avalúos, S.C.

Valuación de Inmuebles.

Periodo: 22 de febrero 2023 al 23 de agosto de 2023

Proyecto: Valuación Inmobiliaria

Clave: XCAD000942

Responsable del Proyecto: Ing. Francisco Javier Álvarez Lara

Asesor Interno: Mtro. Juan Ricardo Alarcón Martínez

Dulce Maria Rosales Avendaño
Licenciatura: Arquitectura
División de Ciencias y Artes para el Diseño

Cel: 55 4957 7120
Correo electrónico: raidersidna@gmail.com

Introducción.

Este proyecto estuvo enfocado en brindar asistencia a una empresa enfocada a la valuación inmobiliaria, en este trabajo escrito se describen las actividades realizadas en un periodo de 6 meses donde desarrolle mis conocimientos adquiridos en la licenciatura, en un área más profesional y con mayores responsabilidades.

A continuación, procedo a detallar los objetivos, actividades y los beneficios de este proyecto de servicio social en valuación y como un estudiante de arquitectura puede abrir sus horizontes más allá del área de construcción y vivienda unifamiliar.

Objetivo general.

Este proyecto me permitió aplicar mis conocimientos adquiridos durante mi formación académica para realizar valoraciones precisas y confiables de propiedades, contribuyendo al fortalecimiento de mi perfil profesional y al beneficio de la comunidad local.

Actividades realizadas.

Realice distintas actividades, y varían acorde iba adaptándome al ambiente y mis responsabilidades, durante mi estancia estos meses me dieron varios cursos enfocados a la valuación comercial, estos cursos fueron impartidos por el Ing. Javier Álvarez Lara, quien siempre tuvo interés en compartir sus conocimientos en el área con una constante mejora a equipos de trabajo y a sus empleados en muchas capacitaciones.

Para destacar algunas de mis actividades dejo un listado con la descripción de cada una.

1. Inspección y toma de medidas de la propiedad:

- Realizar el primer contacto con el cliente o solicitante del avalúo, aquí se visita la propiedad para evaluar su estado físico y características. IAASC, me brindó todo el equipo necesario para facilitar la medición del terreno y edificaciones.

2. Captura de información:

- Se revisa toda la información obtenida en la visita y se captura en un sistema propio de la empresa, aquí leí varios documentos de fuente legal y entendí su importancia, desde escrituras, folios reales o regímenes en condominio, estos documentos nos los proporciona el cliente, siempre con confianza ya que son datos privados. Una vez leída la información, se comprenden las restricciones y lineamientos aplicar al avalúo.

3. Análisis de mercado y comparativo de inmuebles:

- Se procede a buscar inmuebles similares en zonas similares, este ejercicio se realiza todos los días al hacer un avalúo, el comparativo de mercado es lo que sustenta un avalúo y lo que le da veracidad.
Aquí aprendí a identificar las clases de inmuebles, como un acabado o mueble de baño puede hacer la diferencia en un valor ya expuesto al mercado inmobiliario.
- Se usan conocimientos estadísticos para estimar un valor justo de mercado por m², la responsabilidad del valuador al actuar de manera fidedigna se ve al aplicar factores sustentados para modificar los valores, al final de este proceso se entiende que el mercado y la economía van de la mano y como dependen uno del otro.

4. Cálculo de valores y aplicación de factores:

- En la valuación hay cuatro documentos que son fundamentales para realizar esta labor.
Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos Valuación.
Normas Internacionales de Valuación.
Código Fiscal de la Federación.
Código Civil Federal.
- El uso de manuales y códigos es esencial en la valuación inmobiliaria para la obtención de factores de homologación y reglas estandarizadas que aseguren un proceso de valoración coherente y preciso. Estos manuales y códigos proporcionan pautas claras y metodologías específicas para abordar diferentes tipos de propiedades y situaciones en el mercado inmobiliario.

5. Asesoramiento a propietarios:

- El contacto con el cliente se mantiene en todo el proceso, al final se suelen aclarar dudas y asesorías al entregar el dictamen, al ser un trabajo muy completo compuesto de distintos capítulos debe ser claro y preciso para que cualquier persona sin conocimiento alguno de arquitectura o valores lo entienda.
- Se ayuda a los propietarios a tomar decisiones informadas sobre la compraventa y gestión de sus propiedades.

6. Participación en proyectos de desarrollo comunitario:

- Se contribuye con distintas organizaciones locales para aplicación de proyectos de desarrollo urbano sostenible, donde la valuación es esencial para la planificación y toma de decisiones.

Beneficios para la comunidad.

Identifiqué que trabajar en la valuación inmobiliaria puede servir para mejorar la comunidad y una sana toma de decisiones.

1. Proporcionar a propietarios y compradores información precisa sobre el valor de las propiedades, lo que promueve transacciones justas y equitativas.
2. Facilitar la gestión de propiedades y el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
3. Contribuye a la planificación adecuada y al crecimiento ordenado de la comunidad.
4. Ayuda a resolver problemas legales relacionados con bienes, así se evitan los conflictos y litigios.
5. Colabora en el mejoramiento de la calidad de vida de los residentes y promueve un entorno más sostenible.

La información de valores en un ambiente seguro y con ambas partes obteniendo el mismo conocimiento puede mejorar el entorno urbano y la vida en la ciudad.

Metas alcanzadas.

Como egresada de arquitectura, al realizar mi servicio social enfocado en la valuación inmobiliaria, me propuse alcanzar una serie de metas que representaron un desafío enriquecedor tanto para mi desarrollo profesional como para mi contribución a la comunidad.

1. Aplicación de conocimientos académicos: Se logró al realizar avalúos completos de diversas propiedades.

2. Contribución a la comunidad local: A través de mi trabajo pude contribuir directamente a la comunidad local al proporcionar a propietarios información confiable sobre el valor de sus propiedades.
3. Mejora de habilidades técnicas: Durante el servicio social, mejoré mis habilidades técnicas en la valuación, desde realizar las inspecciones, el cálculo de valores y generar informes profesionales.
4. Aprendizaje de metodologías: Me permitió aplicar de manera efectiva factores de homologación y seguir procedimientos estandarizados en México.
5. Colaboración interdisciplinaria: Se me brindó la oportunidad de aprender de experiencias de distintos compañeros con diferentes licenciaturas, mi comprensión de la valuación fue desde múltiples perspectivas.
6. Ética profesional: Siguiendo los códigos de ética, promoví mis prácticas profesionales de manera transparente, manteniendo confidencialidad y la imparcialidad en todo momento.
7. Relaciones profesionales: Establecí relaciones valiosas con otros profesionales, lo que pudo abrir mis puertas a futuras oportunidades de colaboración y desarrollo profesional.

En resumen, fue una experiencia muy grata en la que logré alcanzar estas metas.

Conclusiones.

Experimenté un crecimiento significativo a nivel personal y profesional. Esta experiencia fue una etapa fundamental en mi vida académica y me ha permitido fusionar de manera práctica mis habilidades y pasión por la arquitectura con el mundo de la valuación inmobiliaria, la economía y sociología.