

**Mtra. María de Jesús Gómez Cruz**  
Directora de la División de Ciencias y Artes  
para el Diseño UAM Xochimilco

## **INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL**

**Ingeniería y Asesoría en Avalúos S.C.**

**Valuación**

**Periodo: 22 de marzo de 2022 al 22 de septiembre de 2022**

**Proyecto: Valuación Inmobiliaria**

**Clave: XCAD000942**

**Responsable del Proyecto: Ing. Francisco Javier Álvarez Lara**

**Asesor Interno: Mtro. Juan Ricardo Alarcón Martínez**

**Raúl Gregorio Ayala Castañeda Matrícula: 212037644**  
**Licenciatura: Arquitectura**  
**División de Ciencias y Artes para el Diseño**

**Tel: 5646 4201**

**Cel.: 55 7668 9441**

**Correo electrónico: raulgyac@gmail.com**

**COORDINACIÓN DIVISIONAL DE SERVICIO SOCIAL**

Calzada del Hueso 1100, Col. Villa Quietud, Coyoacán, C.P. 04960, CDMX  
Tel. 5483 7126 / cyadserviciosocial@gmail.com



## **Introducción**

El siguiente trabajo tiene como finalidad describir las actividades realizadas en el servicio social con duración del 22 de marzo de 2022 al 22 de septiembre de 2022 con nombre Valuación Inmobiliaria.

Durante la realización de mi servicio social recibí capacitación impartida dentro de la empresa por el director general, conté con apoyo de colaboradores del área de producción, adquirí conocimientos bastos para elaborar levantamientos arquitectónicos, avalúos fiscales y catastrales.

## **Objetivo general**

Considerando que la valuación inmobiliaria es una de las actividades que ha tomado una mayor relevancia los últimos años en el área metropolitana, decidí dar de alta este servicio social como apoyo a retroalimentar el conocimiento de manera diferente a lo visto durante mis cuatro años de la carrera.

El presente trabajo pretende que los alumnos cuenten con un instrumento que les permita abrir su perspectiva de una manera clara y objetiva acerca de la valuación inmobiliaria, describiendo los diferentes métodos y procedimientos que se usan en la actualidad y que en caso de iniciar su servicio social podrán estar más preparados conforme a mi experiencia adquirida los últimos 6 meses.

El mundo inmobiliario es muy basto ya que es un motor fundamental para la economía en todo el mundo, suelen ser tan completo y a la vez sensible que en todo momento puede ser afectado por diversos factores

Empiezo a realizar mis actividades en Ingeniería y Asesoría en Avalúos, S.C. como capturista y proyectista de diversos proyectos arquitectónicos, la empresa a la cual preste mis servicios fue fundada en el año de 1999 y es una empresa dedicada a dar servicio de valuación en las ramas de obra civil e industrial.

### **Obra civil.**

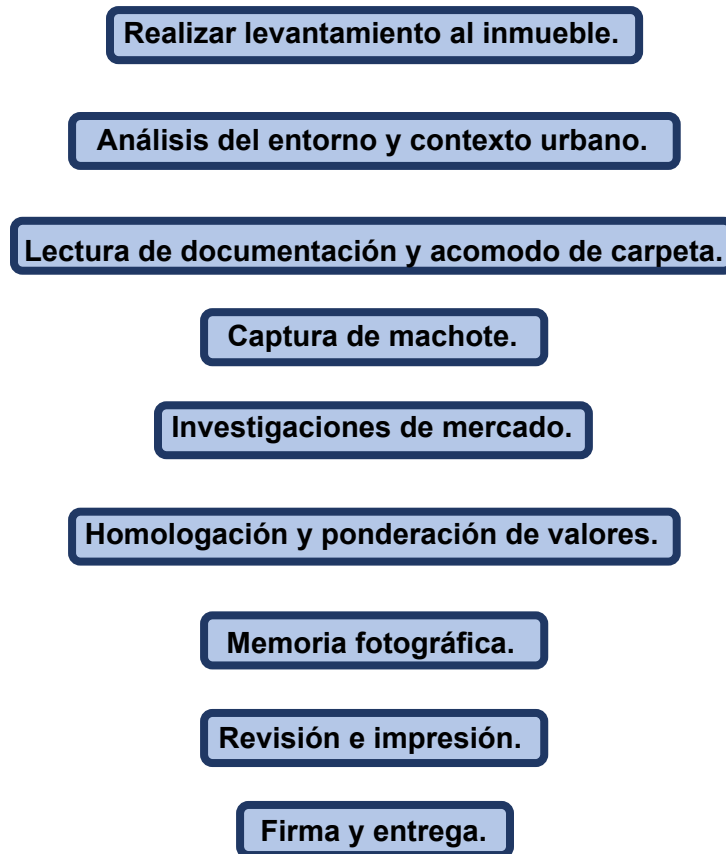
Casas habitación.  
Departamentos.  
Oficinas.  
Locales comerciales.  
Naves industriales  
Edificios.

### **Área industrial.**

Maquinaria y equipo.  
Equipo de oficina.  
Equipo de computo  
Instalaciones industriales.  
Equipo de transporte.  
Maquinas herramientas.

## **Actividades realizadas**

Mi desempeño profesional dentro de mi servicio social consistió en realizar avalúos inmobiliarios de casas habitación, departamentos en condominio y locales comerciales en la Ciudad de México, el proceso de elaboración fue el siguiente acorde a organigrama de la empresa.



### *Realizar levantamiento al inmueble.*

Consiste en visitar el sujeto de estudio, realizar un levantamiento arquitectónico a detalle donde se miden los elementos constructivos, una toma de fotografías y video, elaboración de notas donde se describen rasgos físicos como son acabados, elementos, obras e instalaciones.

Aquí mismo se le cuestiona el cliente datos como son la edad del inmueble, el propietario, si ha sufrido alguna remodelación o anexo, características de la zona o condominio (en caso de ser así) y recopilación de documentación.

### *Análisis de entorno y contexto urbano.*

Durante la inspección al inmueble se corroboran distintos datos de la zona, estas características son visibles y determinan el tipo de clasificación urbano.

Estas van de la siguiente forma:

Servicios públicos que son red eléctrica, agua potable, aguas residuales, alumbrado red telefónica y gas.

Equipamiento urbano como escuelas, centros comerciales, mercados, iglesias, parques o plazas públicas, aquí también se describen los camellones, banquetas, señalización y nomenclaturas de calles.

Otros servicios que son casetas de vigilancia, gasolineras, centros deportivos, recolección de desechos y transporte público.

Esto también nos permite realizar un estudio del terreno que más adelante servirá para el ajuste de valores.

### *Lectura de documentación y acomodo de carpeta.*

Se revisa la documentación proporcionada por el cliente, la cual consta de 3 documentos para la elaboración del avalúo.

Escritura que señala la dirección oficial del inmueble, el propietario, medidas y colindancias.

Predial que señala el número de cuenta catastral, uso, rango y clase del inmueble.

Boleta de agua que sirve para indicar que el inmueble ya cuenta con esa conexión y la determina de habitable o en uso.

Las carpetas digitales se arman con los siguientes datos para llevar un control más a detalle del histórico de avalúos.

Memoria fotográfica (recompila las fotos tomadas en sitio)

Investigaciones de mercado (fotos de los inmuebles y sitios web a comparar)

Documentos (archivos PDF de los documentos escaneados)

Localización (capturas de imágenes micro y macro de donde se localiza)

Planos (archivos DWG y PDF del levantamiento arquitectónico)

Archivo de Numbers o Excel donde se elabora el avalúo.

### *Captura de machote.*

El archivo de Numbers o Excel se divide en las partes descritas a continuación, estas pueden variar acorde al tipo de avalúo a realizar sea este comercial o catastral, pero la estructura es siempre la misma ya que los datos base se usan para ambos tipos de avalúos.

Antecedentes

Investigaciones de Mercado (en caso de los avalúos comerciales)

Tablas de VMR (Vida Mínima Remanente)

Matriz de Clasificación

Hoja de Tesorería

### *Investigaciones de Mercado.*

La búsqueda comparativa de mercado es la parte esencial de cualquier estimación de valor, esta se basa en el criterio del valuador siempre y cuando cumpla con características impartidas por la tesorería.

Todo aquel inmueble que se use deberá ser similar al sujeto de estudio, por ejemplo:

Si estamos valuando una casa habitación de 3 niveles y de 250.00 m<sup>2</sup> las casas que busquemos deberán ser de 3 niveles y más menos 250.00 m<sup>2</sup>.

Si estamos valuando un departamento en la colonia del Valle los departamentos que busquemos deberán estar en esa colonia o similares como Narvarte o Letrán Valle.

Si estamos valuando un local comercial con 30 años de termino de construcción los inmuebles deberán ser locales comerciales con una edad de 25 a 35 años para ser usados como comparables.

### *Homologación.*

Este paso consta de que las investigaciones se adecuen a nuestro inmueble lo más que se pueda, esto se logra mediante a factores que califican distintas características tanto del terreno como del inmueble.

En el caso de los terrenos tenemos 5 factores.

En el caso de las construcciones tenemos 2 factores.

### *Factores de Homologación en terreno.*

FZo. Factor de Zona

FUb. Factor de Ubicación

FFr. Factor de Frente

FSu. Factor de Superficie

FFo. Factor de Forma

### *Factores de Homologación en construcción.*

FCo. Factor de Conservación

FEd. Factor de Edad

Estos se califican mediante tablas y datos que vienen en la Gaceta de la Ciudad de México, aquí encontramos las características de cada uno y cuando se puede premiar o castigar cada factor.

### *Memoria fotográfica*

Las fotos tomadas en la inspección al inmueble son acomodadas y nombradas, sustento de que el valuador estuvo físicamente en el inmueble y dándole más peso al valor estimado.

### *Revisión, impresión y firma*

Como paso final el avalúo pasa a revisión de valores en donde el ingeniero o arquitecto encargado revisa los datos para así poderlo imprimir y firmar para su entrega.

En mis actividades también tuve la oportunidad de realizar un dictamen del Estado de México, este corresponde a Barcel México. Visite las 4 naves industriales dentro del terreno. El contador nos entregó los planos correspondientes a Barcel, Suandy, Haz Pan y Pan Glo, estos planos se proyectaron hace ya bastante tiempo y en las inspecciones los fui actualizando, añadiendo construcciones o quitando.

La diferencia de los avalúos a los dictámenes es que las construcciones deben cumplir características exactas para entrar en el documento, fue algo complicado porque no entendía al todo este proceso, pero conforme la elaboración de los planos se me hizo más fácil.

Este trabajo duro 2 meses y medio, se subió a la pagina de Dictamun y fueron revisados, impresos y entregados.

Tuve la oportunidad de asistir a una junta con los directivos y contadores de las empresas para explicar el porque de los valores llevándome una experiencia muy grata, mucho aprendizaje para poder concluir mi servicio de manera exitosa.

### **Metas alcanzadas**

Considero que desarrolle diferentes aspectos en mi aprendizaje, entre ellos una mayor confianza en toma de decisiones, liderazgo y compromiso. Mi perspectiva sobre el trabajo en equipo fue mejorando a comparación de como lo aplique en mis años de carrera en donde prefería trabajar solo a contar con el apoyo de compañeros, así que creo que fue uno de mis mayores logros en saber pedir ayuda cuando un proyecto sea demasiado complejo para elaborar.

Al ser el primer alumno que prestaba su servicio a la empresa hubo una retroalimentación por ambas partes, un compromiso por mejorar y seguir apoyando a más alumnos.

### **Resultados y conclusiones**

Como resultado puedo agregar que fue una experiencia muy satisfactoria, aprendí bastante durante estos 6 meses, fue medio año en donde crecí profesionalmente y tuve un encuentro con distintas áreas que a partir de ahora son de mi agrado.

El trato con gente del área metropolitana al valuar sus casas o negocios fue muy grato, la adquisición de confianza con altos directivos de empresas son momentos que este servicio me brindo.