

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

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Ingeniería y Avalúos S.A de C.V.
Valuación Inmobiliaria

Periodo: 04 de diciembre de 2023 al 21 de junio de 2024

Proyecto: Valuación Inmobiliaria
Clave: XCAD000942

Responsable del Proyecto: Ingeniero Francisco Javier Álvarez Lara

Asesor Interno: Arq. Juan Ricardo Alarcón Martínez

Nombre completo: **Carlos Carrera González**
Matrícula: 2202037298
Licenciatura: Arquitectura
División de Ciencias y Artes para el Diseño
Tel: 55 7581 9659
Cel.: 55 7918 6973
Correo electrónico: charliecgz.se@gmail.com

Introducción

Este informe detalla mi experiencia durante el servicio social realizado en la empresa Ingeniería y Avalúos, en donde realice diversas actividades relacionadas con la investigación de mercado inmobiliario, la elaboración de planos, la actualización de información en plataformas gubernamentales, la localización de predios y demás actividades importantes para la valuación de bienes inmuebles. Este servicio social tuvo una duración de seis meses y fue una importante oportunidad para aplicar mis conocimientos académicos en un entorno profesional real, además de contribuir al desarrollo y aprendizaje en el campo de la arquitectura y la valuación.

Objetivo General

El objetivo principal de mi servicio social fue adquirir experiencia práctica en el sector de la arquitectura y la realización de avalúos, complementando mi formación académica con habilidades y competencias específicas requeridas en el mercado laboral. De la misma forma, buscaba contribuir de manera efectiva al equipo de Ingeniería y Avalúos, colaborando en actividades esenciales para el proceso de valuación de inmuebles y aprendiendo de profesionales experimentados en el campo.

Actividades Realizadas

Durante los seis meses de servicio social, participé activamente en diversas actividades:

1. Investigación de Mercado Inmobiliario: Realicé estudios detallados para identificar inmuebles similares a los que serían valuados, dentro de la misma colonia o colonias circundantes a esta. Esto incluyó análisis comparativos de características físicas, en donde lo más importante es que tenga una edad parecida al que se va a valorar, al igual que la calidad de la construcción y los materiales con que fueron construidos para se puedan tomar como soporte en el dictamen del precio de mercado. En la búsqueda de inmuebles es muy importante que se busquen del mismo tipo, puesto que una casa habitación no puede ser usada para el soporte de precio de una bodega comercial. Me enseñaron a usar sus archivos y programas ya establecidos para dichas investigaciones, como fueron archivos preestablecidos de Excel, programas de búsqueda de inmuebles, y Numbers.
2. Elaboración de Planos: Colaboré en la elaboración de planos arquitectónicos de los inmuebles a ser evaluados. Utilicé AutoCad para la elaboración de todos los planos, con información del levantamiento realizados por el personal de la empresa, también utilicé las escrituras para la delimitación de

los predios ya que es muy importante una igual entre el levantamiento y lo que marcan las escrituras. Sin embargo, en algunos casos no había similitud por que realizaba ambos planos, uno con la medida del levantamiento y otro con las medidas de las escrituras, para que el perito valuador hiciera la nota a las autoridades correspondientes.

3. Actualización de Información en Plataformas Gubernamentales: Me encargué de subir y mantener actualizada la información relevante en diferentes plataformas gubernamentales. Actualice Avalúos del año 2022 y 2023 de inmuebles en el Estado de México, que eran necesarios para calcular el pago de impuestos de diversas empresas y ciudadanos, así como sus correspondientes investigaciones de mercado que incluyen cuatro ofertas de predios en la zona, cuatro inmuebles de similares características en venta y cuatro inmuebles de similares características en renta, en todos los avalúos se hacen las cuatro investigaciones de cada tipo correspondiente.
4. Localización de Predios: aprendí a utilizar el portal de SEDUVI para la ubicación de predios en la CDMX, esto cuando dichos predios no tenían número asignado, solo lote y manzana o cuando había diferentes ubicaciones con la misma calle y número y no teníamos ninguna otra referencia, esto a través de la clave catastral de cada predio.
5. Apoyo en Evaluaciones de Inmuebles: Brindé apoyo en la recolección de datos, la elaboración de informes preliminares y la comunicación con clientes para clarificar detalles técnicos y resolver dudas durante el proceso de valuación. Con el fin de agilizar la elaboración de los avalúos que se pudieran detener debido a falta de información o documentación de parte del cliente.

Metas Alcanzadas

Durante mi servicio social, logré alcanzar varias metas personales y profesionales:

- Aprendí y mejore mis habilidades en investigación de mercado y análisis comparativo de inmuebles, ya que nunca lo había realizado de esta manera, ahora ya puedo hacer una investigación responsable y útil para el proceso de valuación, puesto que ya sigo los criterios necesarios para que el valor de cada m² sea lo más acorde a la realidad del mercado inmobiliario actual.
- Tuve oportunidad de seguir mejorando mis habilidades con los softwares CAD para la elaboración de planos arquitectónicos, principalmente AutoCAD, ya que este no lo use mucho en la universidad sin embargo ahora conozco mejor esta herramienta de trabajo.
- Desarrollé competencias en la gestión de información y la actualización de registros en plataformas digitales, fortaleciendo mi comprensión de la

importancia del cumplimiento normativo, y dándome una idea los requerimientos para llevar a cabo la valuación de un inmueble.

- Aprendí a trabajar de manera efectiva en equipo, colaborando con otros profesionales en el área, como ingenieros y valuadores profesionales en la resolución de problemas y la toma de decisiones, para llevar a término todos los trabajos y metas requeridos.

Estas metas no solo fueron cumplidas, sino que superaron mis expectativas al proporcionarme una experiencia integral que abarcó tanto aspectos técnicos como habilidades interpersonales y de gestión, acercándome y dándome una idea de cómo será el mundo laboral, sin duda son enseñanzas muy importantes para no llegar en blanco a cualquier entorno laboral en el que me llegue a desempeñar en un futuro.

Resultados

- Los resultados de mi servicio social fueron fundamentales para mi desarrollo profesional y académico. Pude aplicar teorías aprendidas en el aula a situaciones prácticas del mundo real, lo cual me permitió consolidar mis conocimientos y entender mejor la aplicación de la arquitectura en el sector inmobiliario. La investigación de mercado me enseñó a interpretar datos complejos y a identificar patrones relevantes que influyen en la valuación de propiedades, como lo son el tipo de suelo donde se encuentra el predio, el tipo de construcción, que puede ser habitacional, comercial, industrial, así como la antigüedad del inmueble y el estado de conservación, pues si se encuentra muy deteriorado el inmueble se vende como predio puesto que sería demasiado costoso arreglarlo y es más conveniente demolerlo y construir uno nuevo. Claro que hay sus excepciones como son los edificios históricos o protegidos y estos se valúan y comparan de manera diferente al resto.
- La elaboración de planos no solo mejoró mis habilidades técnicas en software especializado, sino que también me hizo consciente de la importancia de la precisión y la meticulosidad en la representación gráfica de los inmuebles. Esto es crucial para garantizar la exactitud en las mediciones y la comunicación clara con todos los peritos involucrados en el proceso de valuación. Puesto que si las medidas no coinciden con la realidad podemos tener problemas con la autoridad dado que la valuación del inmueble no sería certera y habría discrepancias con el pago de impuestos.
- La actualización de información en plataformas gubernamentales me sensibilizó sobre la relevancia del acceso a datos actualizados y precisos para asegurar la transparencia y la legalidad en las operaciones de la empresa. Aprendí a navegar por sistemas complejos y a gestionar

eficientemente grandes volúmenes de información, mejorando así mi capacidad para contribuir de manera efectiva en entornos profesionales dinámicos y regulados.

- Además, la experiencia en la localización de predios me permitió comprender la importancia de la verificación física y la exactitud en la documentación legal de los inmuebles. Participar en salidas de campo fue enriquecedor porque me enfrentó a situaciones reales que complementaron mi aprendizaje teórico con conocimientos prácticos sobre el terreno. Puesto que muchos de los inmuebles tienen irregularidades con las medidas de los planos originales y necesitan ser actualizados para poder ser presentados ante las autoridades correspondientes y la valuación será lo más certera posible.

Conclusiones

Basado en los resultados obtenidos, puedo concluir que el servicio social en Ingeniería y Avalúos ha sido una experiencia enriquecedora y formativa. He logrado aplicar mis conocimientos académicos en un contexto profesional real, mejorando significativamente mis habilidades en investigación, elaboración de planos y gestión de datos. Estas habilidades no solo son cruciales para el ámbito específico de la valuación de inmuebles, sino que también son transferibles a otras áreas de la arquitectura y la gestión de proyectos.

Además, esta experiencia realizando mi servicio social me ha permitido comprender la importancia de la colaboración interdisciplinaria y el trabajo en equipo en la resolución de problemas complejos. La interacción con profesionales experimentados en la empresa ha sido invaluable para mi desarrollo personal y profesional, proporcionándome elementos esenciales y orientación que no se encuentran en un entorno puramente académico.

En resumen, el servicio social ha cumplido con creces mis expectativas al proporcionarme una plataforma para aplicar mis conocimientos teóricos, adquirir nuevas habilidades y desarrollar una comprensión más profunda del campo de la arquitectura y la valuación de bienes inmuebles. Estoy seguro de que los aprendizajes y experiencias obtenidos durante este periodo serán de gran valor para mi futuro profesional, fortaleciendo mi currículum para tener una mayor oportunidad de encontrar buenos puestos de trabajo en el mercado laboral

Recomendaciones

- Basado en mi experiencia, recomendaría a Ingeniería y Avalúos explorar la implementación de herramientas digitales avanzadas para la recopilación y análisis de datos, y que tenga un sistema de almacenamiento ya que en ocasiones es necesario revisar avalúos antiguos y es complicada su búsqueda. uso de tecnologías como y software de modelado 3D podría mejorar la precisión de las evaluaciones y optimizar los tiempos de respuesta, proporcionando resultados más detallados y visuales a los clientes.
- Además, sería beneficioso fortalecer la colaboración con entre todos los miembros del equipo ya que en ocasiones se realizaba el mismo avalúo dos veces, y esto resta tiempo de entrega puesto que se podrían haber realizado dos en vez de uno, esto ya que pude observar que cada vez tienes más solicitudes de avalúos lo que a aumentado la carga de trabajo, esto agilizaría los procesos de obtención de información y asegurar la actualización oportuna de los datos necesarios para las valuaciones.

Agradecimientos

Quiero expresar mi profundo agradecimiento a todos los miembros del equipo de Ingeniería y Avalúos por brindarme la oportunidad de participar en este servicio social. Su guía, apoyo y retroalimentación fueron fundamentales para mi desarrollo profesional y personal durante estos seis meses. Agradezco su tiempo y su mentoría constante y por compartir su experiencia y conocimientos conmigo.

Asimismo, quiero agradecer a mi institución educativa por facilitar esta experiencia de aprendizaje práctico, que complementó mi formación académica y me preparó mejor para enfrentar los desafíos futuros en mi carrera profesional. Así como a mis profesores, su continua guía y orientación a través de todo este arduo camino, mostrándome diferentes enfoques y pasas a seguir para llegar a las metas fijadas.



Arq. Juan Ricardo Alarcón Martínez