

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 SC

Periodo: 28 de octubre del 2024 al 28 de abril del 2025

Proyecto: Valuación Inmobiliaria

Clave: XCAD 000942

Responsable del Proyecto: Ing. Francisco Javier Álvarez Lara

Asesor Interno: Arq. Juan Manuel Everardo Carballo Cruz

Nombre Completo del Prestador: **Zuriel Yair Vidal Morales**

Matrícula: **2213061746**

Licenciatura: **Arquitectura**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: **55-29-86-37-32**

Cel: **55-46-86-25-03**

Correo electrónico: zuriely.vidalm@gmail.com

2213061746@alumnos.xoc.uam.mx



Firma de Visto Bueno

Arq. Juan Manuel Everardo
Carballo Cruz

Introducción

El servicio social es una fase clave en la formación de los estudiantes universitarios, ya que permite la aplicación de los conocimientos adquiridos en el aula en un entorno laboral real. En el caso de la carrera de Arquitectura, esta experiencia resulta fundamental para comprender el impacto de la profesión en distintos ámbitos, como el desarrollo urbano, la planeación territorial y la valuación inmobiliaria.

El presente ensayo tiene como objetivo describir las actividades realizadas durante el servicio social en la empresa Ingeniería y Asesoría en Avalúos S.C., especializada en la valuación de bienes inmuebles y proyectos arquitectónicos. Se abordarán las distintas tareas desempeñadas, los conocimientos adquiridos, las competencias desarrolladas y la forma en que estas experiencias contribuyeron al crecimiento profesional del estudiante. Asimismo, se destacará la importancia de la valuación inmobiliaria dentro del campo de la arquitectura y su papel en la toma de decisiones económicas y urbanísticas.

A lo largo del servicio social, se realizaron actividades como la elaboración de planos arquitectónicos, levantamientos físicos, captura y análisis de información, elaboración de avalúos, desarrollo de proyectos arquitectónicos y apoyo general en la oficina. Estas tareas no solo permitieron fortalecer las habilidades técnicas del estudiante, sino que también contribuyeron a su formación en áreas relacionadas con la administración y gestión del mercado inmobiliario.

Objetivo General

El objetivo principal del servicio social en Ingeniería y Asesoría en Avalúos S.C. fue aplicar y consolidar los conocimientos adquiridos en la carrera de Arquitectura mediante la participación en actividades relacionadas con la valuación inmobiliaria y el desarrollo de proyectos arquitectónicos. Específicamente, se buscó que el estudiante adquiriera experiencia en:

- La elaboración de planos arquitectónicos con software especializado.
- La ejecución de levantamientos físicos para la recopilación de información estructural y dimensional de los inmuebles.
- El análisis de datos para la correcta valuación de propiedades.
- La comprensión del proceso de evaluación económica y técnica de bienes inmuebles.
- La planificación y desarrollo de proyectos arquitectónicos de acuerdo con normativas y necesidades del cliente.
- La mejora de habilidades organizativas y administrativas dentro de una empresa del sector inmobiliario.

Además, el servicio social buscó que el estudiante fortaleciera competencias como el trabajo en equipo, la responsabilidad profesional, la atención al detalle y la capacidad de análisis, todas ellas esenciales para el ejercicio de la arquitectura en el ámbito inmobiliario.

Actividades Realizadas

Dentro de Ingeniería y Asesoría en Avalúos S.C., se llevaron a cabo diversas actividades en vinculación con la formación académica del estudiante. Estas actividades permitieron aplicar conocimientos teóricos en un contexto práctico y adquirir nuevas habilidades técnicas.

1. Elaboración de Planos

Una de las principales tareas realizadas fue la elaboración de planos arquitectónicos y estructurales, utilizando herramientas digitales como AutoCAD y SketchUp. Los planos elaborados incluyeron:

- Plantas arquitectónicas con distribución de espacios.

- Cortes y fachadas para la representación tridimensional del inmueble.
- Planos estructurales con detalles de cimentación, columnas y losas.

Este proceso permitió mejorar la precisión en el dibujo técnico y la representación gráfica de los espacios, aspectos fundamentales en la arquitectura y la valuación inmobiliaria.

2. Levantamientos Físicos

Otra actividad esencial fue la realización de levantamientos físicos en distintos inmuebles. Para ello, se utilizaron herramientas como cintas métricas, distanciómetros láser y niveles, con el fin de obtener medidas exactas de los espacios. Este trabajo de campo fue crucial para la elaboración de planos precisos y la correcta valuación de los bienes inmuebles.

3. Captura y Análisis de Información

Se llevó a cabo la recopilación y registro de información relevante sobre las propiedades evaluadas. Este proceso incluyó:

- Ubicación y dimensiones del inmueble.
- Uso de suelo y normativas aplicables.
- Características constructivas, como materiales, acabados y estado de conservación.
- Factores externos que influyen en el valor del inmueble, como infraestructura urbana y plusvalía de la zona.

El análisis de estos datos permitió comprender mejor la relación entre los elementos arquitectónicos y el valor de mercado de las propiedades.

4. Elaboración de Avalúos

Una de las actividades más relevantes fue la elaboración de avalúos inmobiliarios, los cuales consisten en la determinación del valor económico de un inmueble en función de diversas variables. Para ello, se utilizaron métodos como:

- Método de Comparación de Mercado: Análisis de precios de inmuebles similares en la misma zona.
- Método de Costo de Reposición: Estimación del costo de construcción de un inmueble similar, considerando depreciación.
- Método de Capitalización de Rentas: Evaluación del valor del inmueble en función de los ingresos que puede generar en renta.

Esta actividad permitió al estudiante comprender la importancia de la valuación inmobiliaria dentro del mercado y su impacto en la toma de decisiones financieras y urbanísticas.

5. Desarrollo de Proyectos Arquitectónicos

Se participó en la planificación y diseño de proyectos arquitectónicos para clientes, considerando normativas y necesidades específicas. Estas propuestas incluyeron el diseño de viviendas, remodelaciones y adecuaciones de espacios comerciales, lo que permitió al estudiante reforzar su capacidad creativa y su comprensión del diseño funcional.

6. Apoyo General en la Oficina

Además de las actividades técnicas, se brindó apoyo en la organización de expedientes, digitalización de documentos y coordinación de citas para inspecciones de inmuebles. Esta labor contribuyó a la adquisición de habilidades organizativas y administrativas esenciales en el ámbito laboral.

Metas Alcanzadas

A lo largo del servicio social, se alcanzaron diversas metas y resultados significativos:

- Se adquirió experiencia en la elaboración de planos con precisión y detalle.
- Se desarrolló un mejor manejo de herramientas digitales especializadas en arquitectura.
- Se comprendió la importancia de los avalúos y su impacto en el mercado inmobiliario.
- Se mejoró la capacidad de observación y medición en trabajos de campo.
- Se fortalecieron habilidades organizativas y de gestión de información.

Resultados y Conclusiones

En conclusión, la experiencia adquirida en Ingeniería y Asesoría en Avalúos S.C. permitió una integración efectiva de conocimientos teóricos y prácticos. La valuación inmobiliaria se presentó como un área fundamental dentro del ejercicio de la arquitectura, ya que no solo implica aspectos técnicos, sino también una visión estratégica del mercado inmobiliario.

Recomendaciones

Para mejorar la experiencia del servicio social en esta empresa, se sugieren las siguientes recomendaciones:

1. Capacitación inicial: Se recomienda incluir una inducción formal sobre normativas de valuación y software especializado.

2. Ampliación de herramientas tecnológicas: Explorar software más avanzado para optimizar los procesos de captura de datos y modelado arquitectónico.
3. Plan de trabajo estructurado: Definir un esquema de actividades con objetivos específicos para cada estudiante, asegurando un aprendizaje más eficiente.
4. Mayor participación en proyectos reales: Incluir a los estudiantes en más fases del proceso, desde la inspección hasta la presentación final del avalúo.

Bibliografía y Referencias Electrónicas

- CANADEVI. (2023). Normatividad y regulación en valuación inmobiliaria. www.canadevi.org.mx
- INDAABIN. (2023). Guía para la valuación inmobiliaria en México. www.indaabin.gob.mx
- SEDATU. (2023). Reglamento de construcción y valuación en México. www.gob.mx/sedatu