

## 1.- Introducción y objetivo

Este trabajo de tesis tiene como objetivo, preparar una guía para Ingenieros Civiles, para que apoyados en los conocimientos y en la experiencia técnica, propia de su profesión, puedan desenvolverse en el área de desarrollo Inmobiliario, fungiendo como coordinador de diversas especialidades que forman parte integral de un proyecto determinado. Se analizará en este trabajo una aplicación práctica, de un edificio de oficinas en etapa de desarrollo, ubicado en la Av. Insurgentes No 1647, esquina con José Ma. Velasco y José Ma. Ibarra, Colonia San José Insurgentes, México D.F.

Los aspectos fundamentales a tomar como base para la planeación de un desarrollo son los siguientes:

- a) Tener un conocimiento del mercado Inmobiliario, en cuanto a desarrollo urbano de la ciudad donde se pretenda llevar a cabo el desarrollo.
- b) Definir el área Inmobiliaria que se pretende desarrollar, Oficinas, Vivienda, Comercio.
- c) Investigar los planes de desarrollo específicos que rigen la normatividad de la ciudad.
- d) Aplicar los reglamentos de construcción vigentes.
- e) Encontrar el sitio a desarrollar, hacer una revisión en el uso del suelo que le corresponde.

Es importante mencionar que el Ingeniero, para poder desenvolverse como desarrollador Inmobiliario, tendrá que coordinar diversas áreas, independientemente de los conocimientos técnicos propios de su profesión, como son:

-Área Legal y Notarial

-Área Fiscal

-Área de Contabilidad

-Área de Planeación Financiera y de Inversión

-Área de Comercialización

Los diferentes ciclos económicos, afectan directamente a la industria de la construcción, por lo que el desarrollo inmobiliario, tiene que adaptarse a éstos.

Por lo que un ingeniero, que esté basado no solo en sus conocimientos sino también, en su experiencia técnica, podrá afrontar con mayor éxito estos ciclos cambiantes, si se desenvuelve como desarrollador inmobiliario, ya que en ocasiones se presentan etapas de oportunidades y al estar preparado, podrá desenvolverse con mayor éxito y generar trabajo para sí mismo.

En un desarrollo inmobiliario, siempre se presentarán diversos problemas a resolver.

El ingeniero por si es un solucionador de problemas, por lo que con experiencia práctica, el ingeniero resolverá con diferentes alternativas y criterios.