



**REPÚBLICA DE PANAMÁ
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA
FACULTAD DE INGENIERIA**

**ESTUDIO COMPARATIVO DE VALORES DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SU
EFECTO POR LA PANDEMIA DEL COVID-19**

**PROYECTO DE TRABAJO PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO EN
INGENIERÍA INDUSTRIAL CON ÉNFASIS EN GESTIÓN DE OPERACIONES.**

Tutor : Mgtr. Erick Ramos

Autor: David Sedda

Ciudad de Panamá, de 22 de abril de 2021



REPÚBLICA DE PANAMÁ
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA
FACULTAD DE INGENIERIA

**ESTUDIO COMPARATIVO DE VALORES DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SU
EFECTO POR LA PANDEMIA DEL COVID-19**

**PROYECTO DE TRABAJO PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO EN
INGENIERIA INDUSTRIAL CON ENFASIS EN GESTION DE OPERACIONES.**

Autor: David Sedda

Ciudad de Panamá, 22 de abril de 2021



Ciudad de Panamá, 22 de abril de 2021

Profesor (a)

Nagib Yassir

Comité de Titulación de Estudios de Licenciatura.

Presente.

En mi carácter de Tutor del Trabajo de Grado presentado por el estudiante David Andrés Sedda Romero, documento de identidad (cédula o pasaporte) N.º xxxx para optar al grado de, Licenciatura en Ingeniería Industrial con Énfasis en Gestión de Operaciones, considero que el trabajo: reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Jurado examinador que se designe.

Atentamente,

ERICK RAMOS

Documento de identidad: Pasaporte , No. xxxxxxxxxx



**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, EMPRESARIALES Y DE NEGOCIOS**

INFORME DE ACTIVIDADES DE TUTORÍA OPCIÓN DE TITULACIÓN II

Estudiantes: David Sedda. Cédula de identidad o pasaporte No. xxxxxxx

Tutor: Prof. Erick Ramos Cédula de identidad o pasaporte No. xxxxxxx

Correo electrónico del participante: xxxxxxxxxxx Celular No. xxxxxxxxxx

Título tentativo del trabajo de grado (TG) y de pasantía profesional (PEOP). _____

SESIÓN	FECHA	HORA REUNIÓN.	ASPECTO TRATADO	OBSERVACIÓN
1.	22-01-21	9.18 am	Título del trabajo	
2.	28-01-21	2.05 pm	Avances del trabajo	
3.	8-02-21	11:30 am	Avances de trabajo	
4.	22-02-21	1:00 pm	Retroalimentación AWS EDUCATE	
5.	03-03-21	2:45PM	Firma de Aprobación	
6.				

Título definitivo: Pasantía de extensión ocupacional profesional

Comentarios finales acerca de la investigación: Declaramos que las especificaciones anteriores representan el proceso de dirección del trabajo de grado arriba mencionado.

Firma

Firma

Contenido

<u>Introducción</u>	8
<u>CAPÍTULO I. MARCO DE REFERENCIA DE LA EMPRESA O INSTITUCIÓN DONDE REALIZÓ LA PASANTÍA</u>	10
1. <u>Definición de la carrera que estudia</u>	10
2. <u>Antecedentes de la empresa o institución</u>	10
3. <u>Misión de la empresa o institución</u>	10
4. <u>Visión de la empresa o institución</u>	10
5. <u>Estructura organizativa de la empresa o institución</u>	11
6. <u>Descripción de la actividad de la empresa o institución</u>	11
7. <u>Departamento donde realizó la pasantía</u>	12
<u>CAPÍTULO II. ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA</u>	14
1. <u>Funciones Realizadas</u>	14
2. <u>Análisis de desempeño</u>	15
3. <u>Limitaciones o dificultades presentadas</u>	15
4. <u>Aportes y conocimientos de la experiencia a la formación profesional</u>	15
5. <u>Relación de la pasantía profesional con la carrera estudiada</u>	16
<u>CAPÍTULO III. DIAGNÓSTICO OBSERVACIONAL</u>	17
<u>CONCLUSIONES</u>	18
<u>RECOMENDACIONES</u>	18
<u>BIBLIOGRAFÍA</u>	18
<u>ANEXOS</u>	19



**REPÚBLICA DE PANAMÁ
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA
FACULTAD DE INGENIERIA**

**ESTUDIO COMPARATIVO DE VALORES DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SU
EFECTO POR LA PANDEMIA DEL COVID-19**

**Autor (a): David Seda
Tutor (a): Erick Ramos
Año: 2021**

RESUMEN

El propósito fundamental de esta pasantía fue poner en práctica todo lo aprendido en las materias que cursé en la universidad. Pude ver como el mercado ha estado cambiado todos los años. El desequilibrio económico siempre ha llegado a ser un problema en Panamá, para las personas que quieran invertir en propiedad o bien comprar una vivienda, en estos últimos años Panamá se ha visto afectado por una crisis. Desde el 2016, con la salida de muchos extranjeros e inversionistas se puede observar como las propiedades empezaron a perder valor. Pude observar cómo años anteriores las propiedades aumentaban su valor al pasar los años, con la llegada de la pandemia Covid-19, estas propiedades han perdido su valor aún más. Existiendo en el mercado actual panameño muchas ofertas, pero muy poca demanda.

Descriptores: Avaluó, mercado, COVID-19

Línea de Investigación: Valores del inmueble panameño



**REPUBLIC OF PANAMA
INTERNATIONAL UNIVERSITY OF SCIENCE AND TECHNOLOGY
FACULTY OF ENGINEERING**

**COMPARATIVE STUDY OF REAL ESTATE MARKET VALUES AND THEIR EFFECT
OF THE COVID-19 PANDEMIC**

**Author: David Sedda
Tutor: Erick Ramos
Year: 2021**

ABSTRACT

The main purpose of this internship was to put into practice everything learned in the subjects studied at the university. I could see how the market has been changing every year. The economic imbalance has always become a problem in Panama, for people who want to invest in property or buy a home, in recent years Panama has been affected by a crisis. Since 2016, with the departure of many foreigners and investors, it can be seen how the properties began to lose value. I was able to observe how years prior to it the properties increased their value over the years, with the arrival of the Covid-19 pandemic, these properties have lost their value even more. There are many offers in the current Panamanian market, but very little demand.

Descriptors: Appraisal, Real State, Covid-19

Line of research. Panamanian property value

Introducción

En esta pasantía pude poner en práctica todo lo que he aprendido durante estos años como estudiante en la Universidad. Dentro del trabajo se incluyen todas las labores que desempeñé durante 8 semanas en la empresa Avinco. Se presenta la misión y visión de esta empresa y lo importante de la función que realiza.

Como estudiante, me gustó realizar esta pasantía y ver los valores del mercado inmobiliario y sus cambios por efecto de la pandemia del covid-19". Formando parte de la población de Panamá y viendo como muchas personas hoy día se encuentran sin trabajo, pude aprender cómo se realiza toda la investigación registral de una propiedad, gracias a varias materias que pude dar en la universidad pude realizar mi pasantía con satisfacción como podrán ver en este programa.

CAPÍTULO I. MARCO DE REFERENCIA DE LA EMPRESA O INSTITUCIÓN DONDE REALIZÓ LA PASANTÍA

1. Definición de la carrera que estudia

Enfocada en la administración de los sistemas de producción de bienes y servicios, para garantizar la eficiencia en operatividad y maximizar la productividad de las organizaciones.

2. Antecedentes de la empresa o institución.

AVINCO nace en el año 2000 ofreciéndole al creciente mercado inmobiliario en Panamá los servicios de Avalúos, Inspecciones y Construcción. En la actualidad, la empresa realiza avalúos de propiedades (terrenos y fincas, casa y apartamentos, centro comerciales y locales, consultorios, oficinas, hoteles, propiedades y proyectos de playas), inspecciones de avance (realizadas para llevar un control con los desembolsos de los bancos frente a proyectos).

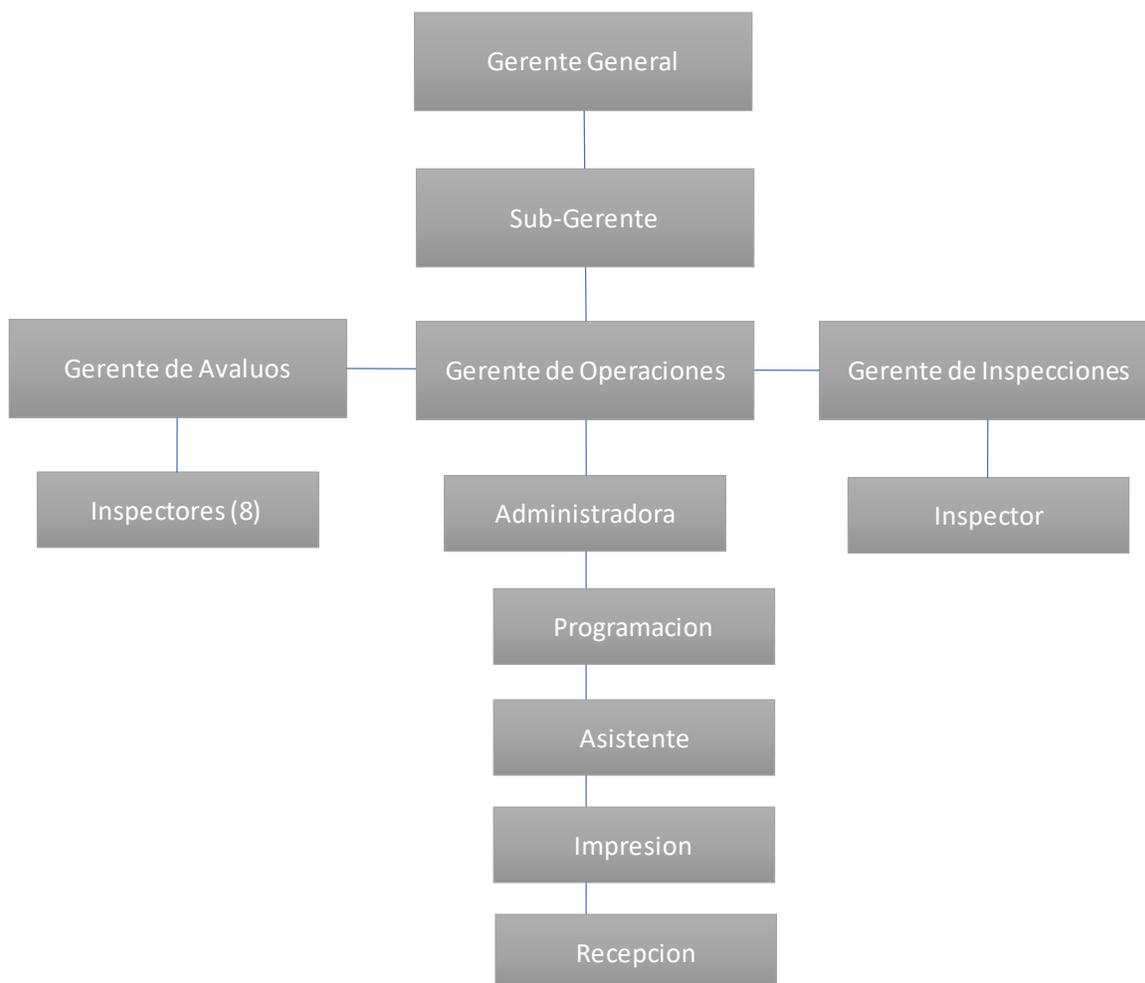
3. Misión de la empresa o institución.

Ofrécele al creciente mercado inmobiliario de Panamá, los servicios de avalúos, inspecciones y construcción. En la actualidad trabajamos con el compromiso de satisfacer las necesidades de calidad y cumplimiento de nuestros clientes, con un equipo de profesionales idóneos dispuestos a darle una respuesta rápida y efectiva a sus necesidades a nivel nacional.

4. Visión de la empresa o institución.

En Avinco, empresa líder en el mercado de avalúos, es reconocida por todos los bancos de la localidad y por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas. Nos esforzamos por mantener el reconocimiento como una empresa de Avalúos, Inspecciones de obras y construcciones confiables, organizada, innovadora y competitiva. Acorde con la realidad del mercado inmobiliario actual a nivel nacional.

5. Estructura organizativa de la empresa o institución



6. Descripción de la actividad de la empresa o institución

La empresa ofrece tres tipos de servicios: Avalúos, Inspecciones y Construcción. Los avalúos ofrecen un informe escrito con toda la información de la investigación y de la propiedad. Inspección de avance financiera ya que las entidades financieras que otorgan créditos interinos de construcción y las aseguradoras que afianzan o aseguran los riesgos inherentes a la construcción de proyectos, usualmente requieren la opinión experta de una firma o profesional idóneo que certifique que los avances económicos de obra presentados por contratistas, dueños y/o desarrolladores se ajusten al trabajo ejecutado en sitio, y que en términos generales, la construcción se desarrolle dentro de parámetros aceptables de costo, tiempo y calidad.

Esta necesidad también es importante cuando se desarrollan proyectos con fondos privados, ya que es una herramienta útil para garantizar el manejo transparente y adecuado de los fondos.) y por último construcción en general.

7. Departamento donde realizó la pasantía.

La pasantía extensión ocupacional profesional se realizó en el Departamento de Inspectores de Avalúos.

a. Descripción del departamento

El departamento de inspección es el encargo de realizar la visita técnica al momento de realizar algún tipo de avalúo, en el mismo se capturan los datos de la propiedad (terreno, construcción o propiedad horizontal) y se procede posteriormente a realizar un informe.

b. Estructura organizativa del departamento



c. Descripción del cargo ocupado

El cargo de inspector. Encargado de realizar Informes e inspecciones de Avalúos de propiedades (terrenos, residenciales, comerciales y equipos), se requiere tener conocimiento en materiales de construcción, Excel, Google Earth, Google Maps y AutoCAD. El trabajo es en campo y en oficina.

d. Relación del departamento con otros departamentos de la empresa

El departamento de inspectores, tiene una relación con casi toda la estructura, ya que primeramente el cliente llama al departamento de programación, en este se le agenda e indica el inspector que estará realizando la visita de campo. Luego de realizada la inspección, el inspector revisa el informe y los datos capturados con el departamento de gerente de avalúos, luego de revisado y aprobado va al departamento de impresión, donde se imprime el informe físicamente. Una vez impreso pasa a donde el gerente general, este lo revisa por última vez, cuando lo aprueba para al departamento administrativo donde se factura y por último se le entrega a recepción que contacta al cliente indicándole el monto a cancelar.

e. Importancia del departamento en el engranaje de la organización

Es importante que el departamento de programación e inspectores se comuniquen ya que la persona encargada en la programación es que indicará la ruta que tendrá que abarcar el inspector, así mismo es importante que programación y administración tengan buen engranaje ya que el primer cobro del abono lo realiza programación, luego debe pasar la información para que se incluya en el sistema. El departamento de gerencia de operaciones será el encargado de atender a los clientes que no se sientan conforme con el informe, el mismo consultará al inspector si hay alguna irregularidad para que pueda ser explicada al cliente y queda satisfecho.

CAPÍTULO II. ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA

1. Funciones Realizadas

- Se realizaron los Informes Finales de Inspección de Avalúos de propiedades (terrenos, residenciales, comerciales y equipos). Estos informes llevan una investigación previa y un formato prescrito por la empresa.
- Se realizaron las visitas a los clientes para inspeccionar y verificar la mensura de la superficie y acabados de la propiedad, en esta parte del trabajo se debe ser muy observador para no dejar pasar por alto ningún tipo de estructura.
- Realizó la investigación registral de cada propiedad (Colindantes, Gravámenes, Declaración de mejoras, entre otros), esta investigación se realiza en la página del Registro Público de Panamá.
- Realizó estudios de mercado panameño analizando y realizando comparativos de las propiedades evaluadas existentes, para realizar esta fase del trabajo es necesario utilizar cualquier tipo información confiable, ya sea contactando a promotoras, investigando las últimas ventas realizadas en el proyecto o por medio de páginas de internet confiables. Cuando se realiza por medio de páginas de internet se le suele restar de un 5% a 10%, esto se le conoce como la oferta.
- Verificar la zonificación del terreno, esta información se consigue en la página de MIVIOT (Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial), la misma cuenta con todas las zonificaciones y descripciones de esta de la Provincia de Panamá.
- Calcular precios de construcción por metro cuadrado y costos de mejoras, entre otros, con el objetivo de complementar el Informe de Inspección, en esta fase del informe, se da a valer mucho la parte objetiva del idóneo, ya que con la experiencia se va conociendo y aprendiendo el cómo calcular estos valores.
- Atender consultas y solicitudes adicionales de clientes dueños de las propiedades y empresas bienes y raíces, luego de realizar la inspección es necesario poder explicar al cliente lo básico del informe, o como se calcular el valor si el mismo, ya que los clientes siempre querrán saber cuál es el valor de la propiedad en el momento.
- Identificar las características de la construcción, es necesario saber y poder identificar qué tipo de construcción estamos viendo.

- Verificar e investigar los valores de la zona y ubicación, según el tipo de topografía del terreno, para poder colocar los valores del terreno, hay que tener en cuenta la zonificación. Pero también muy importante el tipo de topografía con la que cuenta el terreno, la ubicación, calle de acceso, servicios públicos con lo que cuenta. La topografía pudiera ser: plana, ondulada, quebrada o acantilado. Todas estas descripciones van a influenciar en el momento de colocarle un valor al terreno.

2. Análisis de desempeño

Durante estas 8 semanas, pude ir aprendiendo sobre el mercado panameño, sus mejores y peores años. Pude ir mejorando poco a poco a la hora de tomar medidas, me enseñar a usar distanciómetro, y pude reforzar el AutoCAD aprendido en la universidad en la materia dibujo asistido por computadora. Además, pude fortalecer el uso de Excel entre otros programas de Microsoft. A la hora de interactuar con la cliente pude poner en práctica lo aprendido en Ingeniería de Servicios, con la práctica llegar a redactar correos dejó de ser complicado.

3. Limitaciones o dificultades presentadas

- Investigar sobre comparables de mercados, ya que se pueden observar una gran cantidad de valores diferentes en el mercado.
- Tomar las medidas de las propiedades, pueden ser propiedades con estructura difíciles de comprender.
- Realizar la investigación en el Registro Público de Panamá.
- Comparar los mercados con los anteriores.
- Conversar con el cliente acerca del mercado en tiempos de Covid-19.

4. Aportes y conocimientos de la experiencia a la formación profesional

- El manejo de valores de las propiedades en Panamá, como es todo el proceso interno de un avalúo.
- Cómo investigar en Registro Público.
- Cómo realizar una media para poder calcular el valor de mercado de una propiedad.

- Como calcular el valor estimado de alquiler.
- Afianzar el conocimiento recibido en la universidad relacionado con el AutoCAD.
- Observar diferentes tipos de fórmulas que pueden ser utilizadas en Excel.
- Conocer y comprender como el mercado del sector inmueble ha variado, a partir del transcurrir de los años.

5. Relación de la pasantía profesional con la carrera estudiada

Se relaciona ya que, para poder realizar un avalúo según la ANATI debe ser una persona con idónea ya sea en Arquitectura o Ingeniería. Se utiliza mucho las matemáticas para el cálculo de valores, también podemos ver como se incluyen diferentes operaciones, para poder terminar o entregar un avalúo. Como el departamento de gestión de operaciones debe coordinar y revisar que todo este fluyendo. Pude ver como la parte del servicio al cliente se relaciona con lo aprendido en la Universidad.

CAPÍTULO III. DIAGNÓSTICO OBSERVACIONAL

1. **Descripción de la problemática observada (inherentes a la carrera).**
2. **Descripción de un problema observado durante la pasantía profesional, que guarde relación con su carrera.**

Observar como los clientes muchas veces cancelan las inspecciones o llegan tarde, esto puede retrasar toda la ruta e itinerario del inspector, ya que en un día un inspector puede tener varias inspecciones y esto puede atrasar o dificultar las operaciones o ruta que el inspector deba cubrir durante ese día, a la inspección es cancelada o el inspector tenga que volver al mismo lugar, esto puede aumentar los gastos operativos de la empresa.

Otro problema que pude observar es que muchas veces los clientes no están conformes con los valores de la propiedad y piden que se reconsidere.

3. **Alternativas de solución a la problemática planteada, en el punto 1, plantearse la posible solución (técnica) desde su área de formación.**

Para disminuir este problema, se debe planificar distintas estrategias, de tal manera que el cliente no salga disgustado y no se le tenga que aumentar o cobrar un excedente.

En este sentido, es necesario que la gerencia cuente con un plan estratégico, ya que al cliente al momento de cotizar la inspección se le debe solicitar un abono previo, adicional a esto, se le debe indicar que el inspector tiene una ruta programada y podrá esperarlo en el sitio solo 30 minutos, de exceder este tiempo se le reprogramara durante una semana, si y solo si el cliente solicita que se regrese el mismo día, indicarle que tendría un costo adicional.

De esta forma podremos aplicar lo aprendido en control de costos, Ingeniería de Servicios y Gerencia Estratégica. Ya que los clientes esperan una relación honesta, es mejor establecer con anticipación los parámetros, y no tener que luego cobrar un excedente sin haber transmitido la información anteriormente.

Por otra parte, relacionado con los valores hay que buscar la forma de que el cliente forme parte del proceso en el informe, ya sea por medio de una plataforma donde él puede ver y

tener exceptivas concretas sobre los valores del inmueble, más en este tiempo de pandemia que muchas propiedades han disminuido su valor.

CONCLUSIONES

Una vez realizado la pasantía, se pudo ver cómo el desequilibrio económico siempre ha llegado a ser un problema en Panamá, para las personas que quieran invertir en propiedades o bien comprar una vivienda.

En estos últimos años, Panamá se ha visto afectado por una crisis, desde el 2016, con la salida de muchos extranjeros e inversionistas se puede observar como las propiedades empezaron a perder valor.

La provincia de Panamá siendo el foco de la economía del país, al afectar su economía, hay más riesgos de que las propiedades bajen el valor original. La propiedad al perder su valor original, si la persona no puede pagar su hipoteca o préstamo, no podrán siquiera cancelarlo. Si la propiedad llega a devaluarse (pérdida de valor original), es importante que las personas tengan un conocimiento más amplio de este proceso, conozcan y manejen el precio valorativo de sus bienes inmuebles.

RECOMENDACIONES

Para reducir costos operativos, por informes no cancelados o no abonados, pienso que se le debe exigir al cliente un abono antes del informe. Para tratar de disminuir los informes no cancelados se le puede informar y establecer con el cliente un límite de fecha para cancelar, de no hacerlo, pierde el abono y el informe quedará congelado.

BIBLIOGRAFÍA

<http://avincopanama.com/web/>

<http://www.ivappan.org/>

[https://www.tributariolaboral.cl/610/w3-article-](https://www.tributariolaboral.cl/610/w3-article-158145.html#:~:text=Los%20IVS%20son%20la%20misi%C3%B3n,capitales%20y%20el%20inter%C3%A9s%20p%C3%ABlico.)

[158145.html#:~:text=Los%20IVS%20son%20la%20misi%C3%B3n,capitales%20y%20el%20inter%C3%A9s%20p%C3%ABlico.](https://www.tributariolaboral.cl/610/w3-article-158145.html#:~:text=Los%20IVS%20son%20la%20misi%C3%B3n,capitales%20y%20el%20inter%C3%A9s%20p%C3%ABlico.)

ANEXOS

(fotografías, cartas, asistencia diaria, evaluaciones durante la pasantía, etc.)

Fotografías

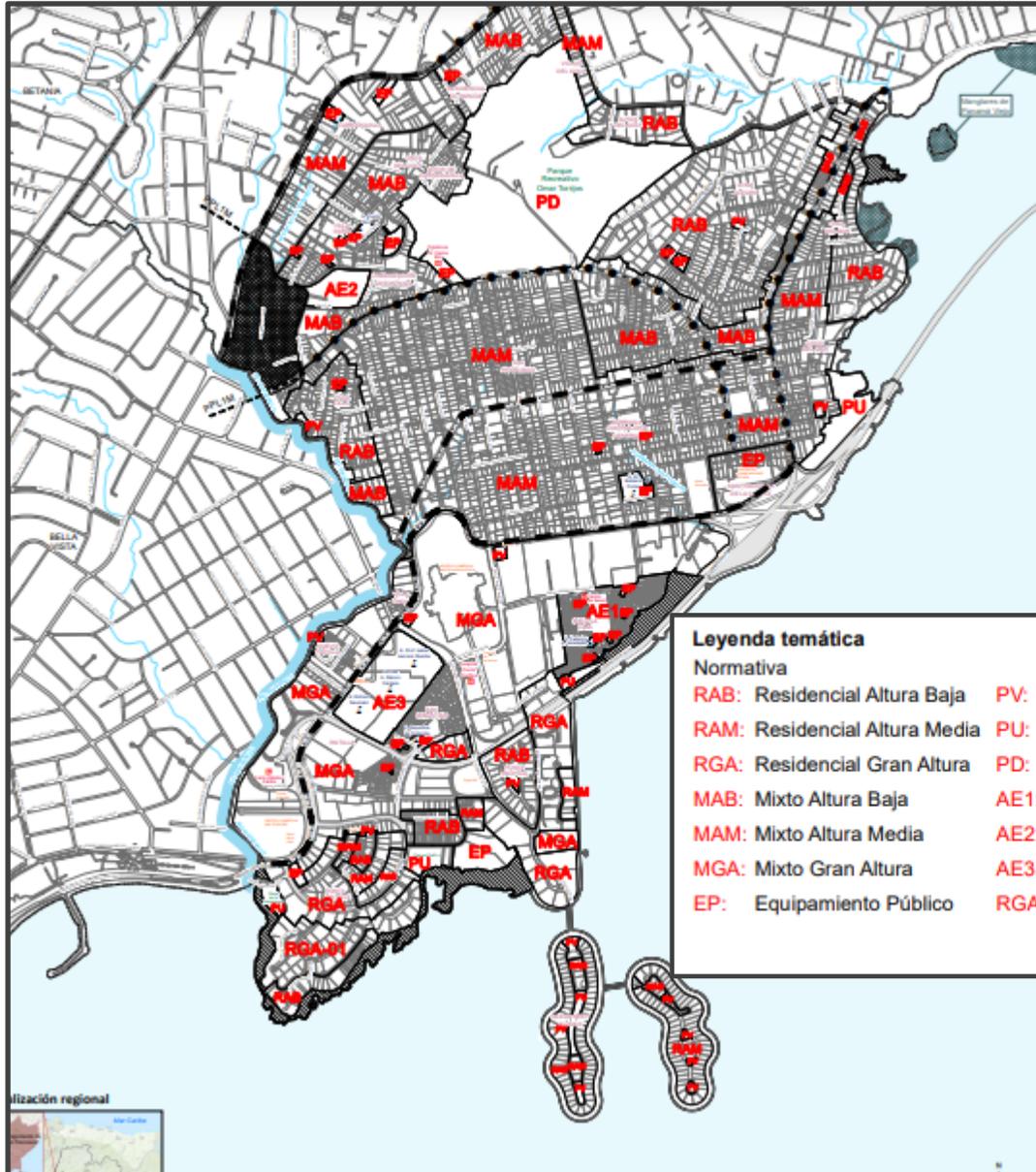
1. Cálculo del Valor Depreciado

Calculo del Valor Depreciado			
Datos	% Ajuste	Valor Residual	Valor de Construccion
26.25	85%	B/. 48,954.46	Años de Construccion la Propiedad
18.75	15.00%	B/. 6,170.73	Remodelaciones que se Realizaron
	0.00%	B/. 0.00	Deterioro de la Construccion
Valor Total Residual		B/. 55,125.19	

2. Cuadro síntesis para las normas de desarrollo urbano para Panamá y San Miguelito

NORMA DE DESARROLLO URBANO	CÓDIGO	USOS PERMITIDOS		DENSIDAD NETA (hab / ha)	AREA MINIMA DE LOTE (M2)
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS		
RESIDENCIAL RURAL	R-R	VIV.UNIFAMILIAR AISLADA	NINGUNO	5 0	1 0 0 0
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	RI-A	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada)		1 0 0	800.00 Unif. 800.00 400.00 c/viv
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	RI-B	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada)		2 0 0	600.00 600.00 300.00 c/v
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R2-A	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS		3 0 0	600.00 600.00 300.00 c/v 200.00 c/v
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R2-B	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS APARTAMENTOS		<ul style="list-style-type: none"> • OFICINA DE PROFESIONALES RESIDENTES • FILANTROPICOS • ASISTENCIALES • EDIF. DOCENTES 	600.00 600.00 300.00 c/v 200.00 c/v 600.00
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-3	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS APARTAMENTOS			4 0 0
RESIDENCIAL ESPECIAL	R-E	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS APARTAMENTOS		<ul style="list-style-type: none"> • OFICINA DE PROFESIONALES RESIDENTES • RELIGIOSOS • CULTURALES • FILANTROPICOS • ASISTENCIALES • EDIF. DOCENTES 	5 0 0
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM	<ul style="list-style-type: none"> • EDIF MULTIFAMILIARES • BIFAMILIAR • VIV. EN HILERAS • EDIFICIOS DOCENTES • RELIGIOSOS • INSTITUCIONALES • CULTURALES • FILANTROPICOS • ASISTENCIALES • OFICINAS • LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA 	6 0 0	6 0 0 0 0	20.00
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM-1		7 5 0		
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM-2		1 0 0 0	8 0 0 0 0	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM-3		1 5 0 0		

3. Plano



Leyenda temática

Normativa

RAB: Residencial Altura Baja	PV: Parque Vecinal
RAM: Residencial Altura Media	PU: Parque Urbano
RGA: Residencial Gran Altura	PD: Parque Distrital
MAB: Mixto Altura Baja	AE1: Área Especial 1
MAM: Mixto Altura Media	AE2: Área Especial 2
MGA: Mixto Gran Altura	AE3: Área Especial 3
EP: Equipamiento Público	RGA-01: Ver artículo 65

4. Cálculo por Método Comparativo

CALCULO POR EL METODO COMPARATIVO				
ELEMENTO	PROPIEDAD AVALUADA	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	PH BELLA LU,A TORRE B, APARTAMENTO PB-D	RIO ABAJO	RIO ABAJO	RIO ABAJO
FECHA DE LA VENTA		MARZO 2021	FEBRERO 2021	MARZO 2021
PRECIO DE VENTA		B/. 85,000.00	B/. 95,000.00	B/. 99,000.00
PRECIO AJUSTADO		B/. 82,875.00	B/. 92,625.00	B/. 96,525.00
TAMAÑO DEL TERRENO (M2)	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AREA DE LA PROP.	57.35	55.00	79.00	76.00
ANTIGÜEDAD	9 AÑOS	AÑOS	AÑOS	AÑOS
HABITACIONES	2	2	3	3
BAÑOS	1	1	2	2
ESTACIONAMIENTO	1	1	1	1
VALORES AJUSTADOS	<u>B/. 75,498.45</u>			

5. Cálculo por método comparativo (Diseñado por mi persona, incluyendo ajuste porcentual)

COMPARABLE DE MERCADO										
	PROPIEDAD	COMPARABLE 1			COMPARABLE 2			COMPARABLE 2		
		Dato	% Ajuste	Ajuste Valor	Dato	% Ajuste	Ajuste Valor	Dato	% Ajuste	Ajuste Valor
DIRECCION										
FECHA										
TAMAÑO DEL LOTE										
AREA TOTAL CONSTRUCCION(M2)	68.6	NO APLICA			NO APLICA			NO APLICA		
VALOR DE VENTA		92			68			77		
VALOR AJUSTADO POR OFERTA		B/. 198,000.00			B/. 143,000.00			B/. 150,000.00		
VALOR X M2 Sin Ajustar	B/. 2,016.03	B/. 193,050.00			B/. 139,425.00			B/. 146,250.00		
		B/. 2,098.37			B/. 2,050.37			B/. 1,899.35		
EDAD DE LA CONSTRUCCION	0 años									
RECAMARAS	3	0	-3.0%	(62.95)	0	-3.0%	(61.51)	2	-1.0%	(18.99)
SERV.SANITARIOS	2.5	0.0	-1.3%	(26.23)	0.0	-1.3%	(25.63)	1.5	-0.5%	(9.50)
ESTACIONAMIENTOS	2	0	-3.0%	(62.95)	0	-3.0%	(61.51)	1	-1.5%	(28.49)
DEPOSITO	0	0	-	-	0	-	-	2	2.0%	37.99
VALOR x M2 AJUSTADO	B/. 1,903.11			B/. 1,946.24			B/. 1,901.72			B/. 1,861.36
VALOR PROPIEDAD	B/. 130,600									

ACTA DE EVALUACIÓN DEL TUTOR INDUSTRIAL DE LA PASANTÍA DE EXTENSIÓN OCUPACIONAL PROFESIONAL NACIONAL O INTERNACIONAL

ANEXO D2. Modelo acta de evaluación opción de titulación de pasantía de extensión ocupacional profesional.



ACTA DE EVALUACIÓN DEL TUTOR INDUSTRIAL DE LA PASANTÍA DE EXTENSIÓN OCUPACIONAL PROFESIONAL NACIONAL O INTERNACIONAL

Estimado Licenciado: Agradecemos evalúe el rendimiento del estudiante por Ud. asesorado en la Pasantía de Extensión Ocupacional Profesional.

Nombre del estudiante asesorado: David Andrés Sedda Romero

Cohorte del estudiante: Cohorte: 022018

Programa de Licenciatura: Licenciatura en Ingeniería Industrial con énfasis en Gestión de Operaciones

Título del Proyecto de la Pasantía: Estudio comparativo de valores del mercado inmobiliario

Nombre del Tutor(a) Industrial: Arquitecta María Angelica Ramirez

Evaluación:

Aspecto a evaluar del estudiante	Valoración (del 1 al 100)
<i>Durante el desarrollo de la pasantía</i>	
Puntualidad en la entrega de los productos	100
Calidad de los productos entregados	100
Capacidad de trabajo independiente	100
Trato respetuoso del estudiante con los otros trabajadores	100
<i>Informe de la pasantía</i>	
Puntualidad en la entrega del informe para su corrección	100
Calidad del contenido técnico del informe	100
Presentación del informe	100
Calificación final (promedio simple de las evaluaciones anteriores)	100

Firma del Tutor Industrial: _____

Fecha: 7 / Abril / 2021

