

**UNIVERSIDAD CATOLICA
DE HONDURAS**
“NUESTRA SEÑORA REINA DE LA PAZ”

**INFORME DE LA
PRACTICA PROFESIONAL
SUPERVISADA**

PRESENTADO POR:
Jade Mahiza Amaya Amaya

PREVIA OPCION AL TITULO DE:
Ingeniero Civil en el Grado de Licenciatura

SANTA ROSA DE COPAN

HONDURAS, C.A.

AGOSTO, 2024

Índice

Introducción.....	1
Objetivos	2
2.1 Objetivo general	2
2.2 Objetivos específicos	2
Capítulo I.....	3
Generalidades de la Empresa.....	3
1.1 Historia	4
1.2 Objetivos Estratégicos.....	5
1.3 Misión	5
1.4 Visión	5
1.5 Valores.....	5
1.6 Quienes somos.....	6
1.7 Departamento Agropecuario / Valuación	6
1.8 Organigrama	6
1.9 Logo de la empresa	7
1.10 Quienes lo conforman.....	7
Capítulo II.....	8
Actividades asignadas y realizadas	8
2.1 Levantamiento con cinta en terreno y área de construcción en “Gracias, Lempira”	10
2.2 Levantamiento con cinta y avaluó para Centro Médico “Santa Rosa”	11
2.3 Inspección de avance de obra de Muro de contención	12
2.4 Levantamiento de medidas con cinta métrica y avaluó en Lotificación “Las Mesitas”.	12
2.5 Levantamiento con cinta métrica y avaluó casa habitacional en “Res. Las Acacias”	13
2.6 Levantamiento con cinta métrica y distanciómetro en BEO (Beneficio de Exportadores de Occidente).....	13
2.7 Medición con cinta métrica en La Montañita.....	14
2.8 Elaboración de planos y cálculo de área en AutoCAD	14
2.9 Inspección de avance de obra “Inversiones Ramírez”	14
2.10 Levantamiento y actualización de avaluó para toma de seguros en Residencial Ecoforesta.....	15
2.11 Revisión de presupuestos	15
2.12 Inspección de obra para realizar avaluó Edificio de 4 niveles.....	15

2.13	Inspección de casas para toma se seguros en Villas del Corral	16
2.14	Inspecciones de avances de obra en Megapollo.....	16
2.15	Levantamiento con cinta en Mercedes, Ocotepeque y elaboración de planos.....	17
CAPITULO III		18
APORTACIONES IMPLEMENTANDO CONOCIMIENTO DE LA CARRERA.....		18
3.1	Aportes implementado conocimientos adquiridos en la carrera de Ingenieria Civil.....	19
3.1.1	Diseño de proyectos asistido por computadora.....	19
3.1.2	Topografía 1.....	19
3.1.3	Materiales y Procesos de Construcción	20
3.1.4	Costos y presupuestos de obra.....	20
3.2	Aportaciones a la Empresa Banco de Occidente	20
3.2.1	Manejo de AutoCAD	20
3.2.2	Inspección de avance de obra en Apartamentos en Altos de Santa Rosa.....	20
3.2.3	Levantamiento con cinta y elaboración de planos de Estacionamiento Banco de Occidente	21
3.2.4	Levantamiento con cinta en Agencia Sula y elaboración de planos.....	21
Conclusiones.....		22
Recomendaciones		23
Bibliografia.....		24
Anexos.....		25
2.1	Levantamiento con cinta en terreno y área de construcción en “Gracias, Lempira”	25
2.4.1	Avaluó	26
2.2	Levantamiento con cinta y avaluó para Centro Médico “Santa Rosa”.....	28
2.2.1	Planos Centro Medico	30
2.2.2	Avaluó Centro Medico	35
2.3	Inspección de avance de obra de muro de contención.....	38
2.3.1	Informe de inspección de avance de obra	39
2.4	Levantamiento de medidas con cinta métrica y avaluó en Lotificadora “Las Mesitas” .	40
2.4.1	Planos	41
2.4.2	Avaluó	42
2.5	Levantamiento con cinta métrica y avaluó casa habitacional en “Res. Las Acacias”	43
2.6	Levantamiento con cinta métrica y distanciómetro en BEO (Beneficio de Exportadores de Occidente).....	45

3.1	Plano Conjunto de BEO	46
2.7	Levantamiento con cinta métrica en La Montañita	47
2.8	Elaboración de Planos y Cálculos de Área de AutoCAD	48
2.8.1	Planos IPROCAS.....	48
2.8.2	Plano Lote de Terreno	49
2.8.3	Planos Área Constructiva	50
2.9	Inspección de Avance de Obra “Inversiones Ramírez”	51
2.10	Levantamiento y actualización de avalúo para toma de seguros en Residencial Ecoforesta.....	52
2.10.1	Planos	53
2.10.2	Avaluó	53
2.11	Revisión de Presupuestos	55
2.12	Inspección de obra para realizar avalúo Edificio de 4 niveles.....	57
2.13	Inspección de casas para toma se seguros en Villas del Corral.	58
2.14	Inspecciones de avances de obra en Megapollo.....	60
2.14.1	Informe de Inspección de avance de obra Megapollo	62
2.15	Levantamiento con cinta en Mercedes, Ocotepeque y elaboración de planos.....	63
2.15.1	Planos Mercedes, Ocotepeque.....	64
3.2	Aportaciones a la Empresa Banco de Occidente	69
3.2.1	Manejo de AutoCAD	69
3.2.2	Inspección de avance de obra en Apartamentos en Altos de Santa Rosa.....	70
3.2.3	Levantamiento con cinta y elaboración de planos de Estacionamiento Banco de Occidente	71
3.2.4	Levantamiento con cinta en Agencia Sula y elaboración de planos.....	71

Agradecimientos

Quiero expresar mi profundo agradecimiento en primer lugar a Dios, doy gracias a él por sus infinitas bendiciones, por darme la fortaleza y la sabiduría necesaria para poder cumplir una de mis metas.

Mamá, Leticia Amaya y papá Osmin Amaya, les agradezco por el apoyo indispensable que me han brindado, gracias por su amor y dedicación, les agradezco por haberme enseñado el valor del esfuerzo. Ustedes han sido mi mayor ejemplo de dedicación y perseverancia. Este logro no es solo mío también es de ustedes, espero que esta sea una muestra de gratitud hacia mi mayor tesoro.

A mi familia y hermanitos por siempre estar pendientes de mí, especialmente a mi abuelita Alejandrina.

A mis compañeros que en el transcurso del tiempo se convirtieron en buenos amigos que estuvieron para mí desde el comienzo de esta maravillosa aventura, Fredy Elvir, Fernando Cordón, Jeysón Chacón, gracias por tener la paciencia necesaria para explicarme cada tema que no entendía.

A mis amigas (os), Andrea Amaya, Abigail Paredes, Gaby Torres, Naomy Orellana, Sarys Pérez y Rubén Gutiérrez, gracias por motivarme y por el apoyo incondicional que me dieron, por siempre estar dispuestos a escucharme.

Agradezco a tan prestigiosa empresa “Banco de Occidente” por haberme dado la oportunidad de realizar mi práctica profesional en sus instalaciones y poder poner en práctica los conocimientos adquiridos en la carrera de ingeniería civil.

A la Universidad Católica de Honduras Campus “Santa Rosa de Lima”, y a todos los catedráticos de la facultad por formarme profesionalmente como ingeniera civil, agradecerles por los

conocimientos impartidos en cada clase, fueron esenciales para mi formación académica, Gracias
UNICAH.

Introducción

El presente informe monográfico describe la experiencia y todos los conocimientos adquiridos durante la práctica profesional supervisada la cual desarrolle en la empresa Banco de Occidente durante un período de 480 horas, en el departamento agropecuario / valuación.

La ingeniería civil es una disciplina de la ingeniería que se enfoca en el diseño, construcción, mantenimiento y gestión de infraestructura y proyectos. La ingeniería civil abarca una amplia gama de disciplinas que impactan en la calidad de vida de la sociedad.

La valuación en la ingeniería civil es un proceso fundamental que permite determinar el valor económico, justo y preciso de un bien inmueble relacionados con infraestructura y construcciones, la valuación juega un papel muy importante en la toma de decisiones estratégicas tanto en el sector público como privado.

En el primer capítulo se describen todas las generalidades de la empresa, como ser, la historia, misión, visión, valores, organigrama que representa a la impresa. En el segundo capítulo se plasman todas las actividades asignadas y realizadas durante el período de práctica profesional supervisada, en cada una se encuentra una descripción detallada. En el tercer capítulo, se encuentran los aportes realizados como contribución a la empresa Banco de Occidente. Cada actividad se desarrolló con eficiencia y desempeño implementando los conocimientos adquiridos en la facultad de ingeniería civil. Por último, se añaden los anexos para tener una mejor visualización de las actividades realizadas.

Esta monografía se profundiza en el tema de Valuación, proporcionando aplicaciones prácticas, principios fundamentales, abordando de manera efectiva los problemas y oportunidades que presenta su desarrollo.

Objetivos

2.1 Objetivo general

- Poner en práctica los conocimientos adquiridos durante mi formación académica en la Universidad Católica de Honduras, demostrando capacidad para analizar y resolver problemas, como también formular y proponer alternativas de solución.

2.2 Objetivos específicos

- Desarrollar con eficacia todas las actividades asignadas.
- Adquirir nuevos conocimientos.
- Contribuir de manera eficiente al Banco de Occidente, utilizando mis habilidades, fortalezas y valores inculcados por la Universidad Católica de Honduras.

Capítulo I.

Generalidades de la Empresa

1.1 Historia

Banco de Occidente S.A. nació en 1951 en la ciudad de Santa Rosa de Copán, gracias a un grupo de ciudadanos futuristas, que visualizaron la necesidad de contar en la zona occidental de Honduras con una institución bancaria, que con su respaldo económico y financiero se convirtiera en un ente promotor del desarrollo económico y social de aquella rica y productora región del país y de Honduras en general.

Durante los primeros diecinueve años de su vida operacional, la única oficina del Banco de Occidente S.A. que funcionaba era la de su sede, es decir la de Santa Rosa de Copán, aun cuando, por el conocimiento de la zona y las actividades agrícolas y ganaderas de todo el país, hacía operaciones crediticias en toda la zona occidental y en la costa norte.

Su expansión hacia otros lugares del país la inició hasta 1970 con la apertura de la sucursal de San Pedro Sula. Actualmente Banco de Occidente, tiene presencia en casi todos los departamentos del país, contando con 9 sucursales y 170 oficinas generando empleos y satisfaciendo necesidades bancarias de cada una de las comunidades en las cuales se ha establecido.

Aun cuando ha crecido su personal y se ha actualizado su mobiliario y equipo, el Banco de Occidente, desea siempre conservar su espíritu de típica ciudad del interior de Honduras, es decir, un espíritu de colaboración, de servir, tanto a sus clientes y amigos, como a personas que no lo son y de colaboración al progreso de la comunidad, volviéndose por ello una fuerza promotora del desarrollo y progreso económico y social donde quiera que el banco llegue.

De allí nuestro lema: "**Ayudando al pequeño de hoy, hacemos el grande del mañana"**

1.2 Objetivos Estratégicos

- a. Dinamizar el financiamiento de acuerdo a las políticas de crédito de la institución.
- b. Cumplir con la normativa aplicable al Banco, que responda a los requerimientos del Sistema Financiero Nacional.
- c. Ofrecer productos y servicios acordes con las necesidades de los clientes y los cambios que demanda principalmente el desarrollo del sector agrícola.
- d. Eficientizar el recurso humano y logístico para el cumplimiento de las metas de negocio.
- e. Fortalecer y hacer uso la plataforma tecnológica para brindar un servicio moderno acorde a las exigencias que demandan los clientes y la competencia.

1.3 Misión

Somos un Banco comprometido con el desarrollo de Honduras a través de la prestación de servicios financieros sólidos y personalizados, que promuevan la creación de riqueza y generación de empleo.

1.4 Visión

Ser reconocidos como primera opción financiera por los hondureños por ser un banco sólido, moderno, eficiente, amigable e innovador.

1.5 Valores

- Honestidad
- Eficiencia
- Equidad
- Cortesía
- Amistad

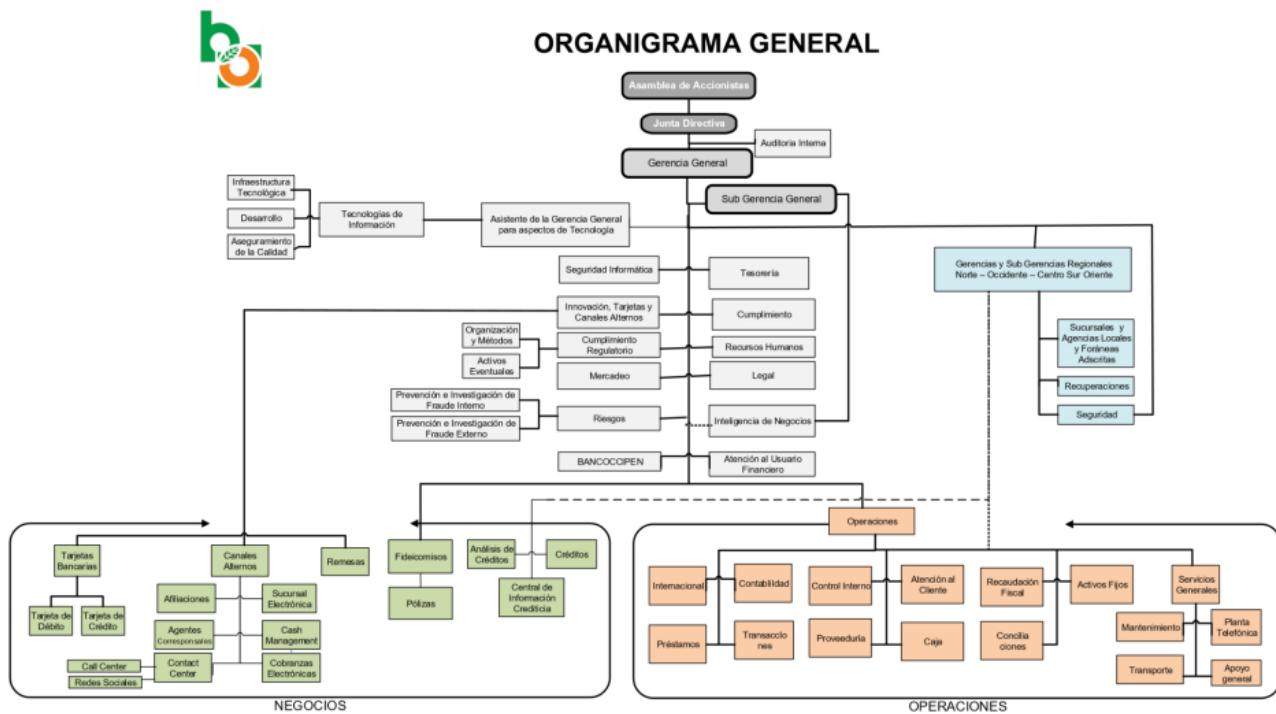
1.6 Quienes somos

Por su naturaleza, las actividades del Grupo están relacionadas al uso de instrumentos financieros y sus principales actividades están orientadas a la prestación de productos y servicios que brinden soluciones a las necesidades de nuestros clientes.

1.7 Departamento Agropecuario / Valuación

Enfocado en el área de valuaciones, compuesto por profesionales altamente capacitados. Este departamento desempeña un papel muy importante en las decisiones financieras de esta empresa, garantizando que las valoraciones sean precisas, confiables y útiles para la toma de decisiones estratégicas. Las decisiones que se tomen como valuadores deben estar respaldadas por análisis rigurosos y bien fundamentados.

1.8 Organigrama



1.9 Logo de la empresa



1.10 Quienes lo conforman



Capítulo II

Actividades asignadas y realizadas

Este capítulo describe todas las actividades que realizó la practicante Jade Amaya a lo largo de su práctica profesional supervisada en “Banco de Occidente” en el departamento Agropecuario / Valuación, desempeñando sus habilidades y conocimientos en ingeniería civil, brindando soluciones y mejoras en cada actividad, demostrando que es competente para desarrollar dichas actividades. La práctica profesional duró un total de 480 horas cumpliendo con 8 horas diarias de lunes a viernes y 4 horas los sábados, siendo 44 horas semanales desde el 3 de junio hasta el día 17 de agosto del 2024, en este tiempo la practicante se involucró en todas las actividades que se le asignaron.

A continuación, se detalla cada actividad asignada y realizada durante su práctica profesional, cada actividad fue desarrollada con la supervisión de Ing. María José Alvarado y demás equipo de valuadores del departamento.

Actividades asignadas:

- 2.1 Levantamiento con cinta en terreno y área de construcción en “Gracias, Lempira”
- 2.2 Levantamiento con cinta y avalúo para Centro Medico “Santa Rosa”
- 2.3 Inspección de avance de obra de muro de contención.
- 2.4 Levantamiento de medidas con cinta métrica y avalúo en Lotificadora “Las Mesitas”
- 2.5 Levantamiento con cinta métrica y avalúo casa habitacional en “Res. Las Acacias”
- 2.6 Levantamiento con cinta métrica y distanciómetro en BEO (Beneficio de Exportadores de Occidente
- 2.7 Medición con cinta métrica en La Montañita.
- 2.8 Elaboración de planos y cálculo de área en AutoCAD

2.9 Inspección de avance de obra “Inversiones Ramírez”

2.10 Levantamiento y actualización de avalúo para toma de seguros en Residencial Ecoforesta.

2.11 Revisión de Presupuestos

2.12 Inspección de obra para realizar avalúo Edificio de 4 niveles

2.13 Inspección de casas para toma se seguros en Villas del Corral.

2.14 Inspecciones de avances de obra en Megapollo.

2.15Levantamiento con cinta métrica en Mercedes, Ocotepeque y elaboración de planos.

2.1 Levantamiento con cinta en terreno y área de construcción en “Gracias, Lempira”

Se le asigno al practicante realizar un levantamiento con cinta en todo el perímetro del terreno y medir la casa habitacional para determinar el área constructiva, se trasladó hacia Gracias, Lempira junto con el Ing. Milton Estévez para poder recopilar la información y así poder realizar el informe de actualización de avalúo. Según los datos que obtuvieron en el sitio, el terreno tiene un área de 269.76 m² / 386.90 vrs² y un área constructiva en el nivel I de 185. 21 m² y nivel II de 207.68 m², 62 ml de muro perimetral con una altura de 2.50m y una cisterna de 44.49 m³. [Anexo 2.1](#)

También se le solicito al practicante realizar el informe de avalúo, asigno los siguientes valores de acuerdo a métodos utilizados por los valuadores del departamento.

- Lote de terreno Lps 5,000 por v²
- Casa de habitación nivel I: Lps14,000 por m²
- Casa de habitación nivel II: Lps11,000 por m²

El avalúo se especifica a detalle en el anexo correspondiente. [Anexo de Avalúo 2.1](#)

2.2 Levantamiento con cinta y avalúo para Centro Médico “Santa Rosa”

Se le solicito al practicante trasladarse al sitio en compañía de su supervisora Ing. María José Alvarado e Ing. Diego Alvarado, para realizar un levantamiento con cinta métrica y así verificar los límites del terreno y el área de construcción, se procedió a hacer el levantamiento midiendo cada edificio y el perímetro del terreno, también evaluaron los interiores para tomar nota de los materiales con los que está construido dicha obra. Luego procedieron a elaborar los planos y se rectificó que las medidas que estaban en los planos ya elaborados previamente por arquitectos, eran las correctas. Se midieron los 20 metros de derecho a vía tomando como referencia la CA-4 esto se hizo para no considerar mejoras que estuvieran dentro de esta área. Con los datos que obtuvieron en el sitio y verificando que concordaran con las escrituras se procedió a realizar el avalúo.

Según la documentación presentada y la información recopilada en el sitio el lote de terreno tiene una extensión de 5,272.58m² equivalentes a 7,562.23vrs², tiene una topografía plana, ha sido sometido a nivelación de terreno. Está ubicado en una zona altamente comercial. [Anexo 2.2](#)

La construcción se divide de la siguiente manera:

- Edificio administrativo (área primer nivel 1,344.71 m², segundo nivel 513 m²).
- Edificio Nuevo (área primer nivel 531.33 m², segundo nivel 531.33 m²).
- Edificio consulta externa (área nivel de sótano 458.50 m², área nivel I 844.82 m², área nivel II 844.82 m²).
- Edificio de clínicas (área primer nivel 115.68m², área segundo nivel 115.68m²)
- Cuarto eléctrico (área 42.24 m²)
- Bodega (área 76.26 m²)
- Área de Lobby para ambulancias (494.00m²)

- Muro perimetral a un costado (83.56 ml)
- Cisterna (40.00 m³)

Se le solicito al practicante realizar el informe de avalúo junto a su supervisora, tomando en cuenta los criterios determinados por la CNBS (Comisión Nacional de Bancos y Seguros).

2.3 Inspección de avance de obra de Muro de contención

Se le asigno al practicante realizar una inspección de avance de obra de un muro de contención que también servirá como muro perimetral en San Marcos, Ocotepeque, se trasladó hasta el lugar para hacer la supervisión, para la fecha se encontraban culminadas las obras preliminares, en un 50% las zapatas aisladas, columnas, muro con concreto ciclópeo y cimientos, según los datos que brindo el maestro de obra se excavaron al menos 3 metros de profundidad para llegar a terreno firme y que el muro cumpla con la función de soportar el empuje que la tierra pueda generar a futuro. [Anexo 2.3](#)

2.4 Levantamiento de medidas con cinta métrica y avalúo en Lotificadora “Las Mesitas”

En esta actividad la practicante junto con Ing. María José Alvarado, realizo un levantamiento con cinta métrica en todo el perímetro del terreno, ubicado en Macuelizo, Santa Barbara, en Lotificadora Las Mesitas. El terreno está dividido en tres lotes, lote #1 área de 409.35 m², lote #2 de 238.51 m² y lote #3 254.50 m², se necesitaba medir el área de construcciones y sacar el porcentaje de área constructiva que estaba en cada lote. Se realizo el plano de la casa de habitación, se sacó el área constructiva obteniendo 176.09 m² y 31.81 m² de pórtico, se determinó que el lote #1 abarcaba un 90.95 m² de construcción, 21.25 m², área de pórtico y el lote #2 tiene 85.14 m² de área constructiva y 10.56 m² área de pórtico. [Anexo 2.4, Planos, Avalúo](#)

Para realizar el avalúo se tuvo que hacer un informe de avalúo de cada lote por separado y luego hacer un solo avalúo unificado, sumando las áreas de los tres lotes dando un total de 902.33 m² / 1294.17 vrs², se le asignó un valor de Lps 1,200 a la vrs² y Lps 7,000 al m² de construcción.

Se le asignó dicho valor al m² de construcción porque a la casa le faltan detalles como ser, pintura, cerámica, cielo falso. [Anexo Avalúo 2.4](#)

2.5 Levantamiento con cinta métrica y avalúo casa habitacional en “Res. Las Acacias”

El objetivo de este levantamiento fue obtener medidas precisas de la casa habitacional ubicada en Residencial “Las Acacias” en Santa Rosa de Copán para hacer una actualización de avalúo. La propiedad evaluada es un lote de 21.25 x 20.70 m equivalente a un área de 439.88m², la construcción está distribuida en dos niveles, el nivel 1 con un área de 145.65m², consta de en 2 habitaciones con baño privado cada una, cocina, sala, comedor oficina, porche, garaje y el segundo nivel con un área de 137.38 m², consta de 3 habitaciones con baños privados, una sala de estar, área de terraza y un balcón. Se empleo el método de comparación de mercado para determinar el valor de la propiedad, considerando factores como ubicación, servicios básicos, acceso al inmueble, terreno, construcciones, estado de conservación y características relevantes de los materiales de construcción. [Anexo 2.5](#)

2.6 Levantamiento con cinta métrica y distanciómetro en BEO (Beneficio de Exportadores de Occidente)

Se le asignó a la practicante en compañía de Ing. Samuel realizar la medición topográfica y constructiva de BEO (Beneficio de Exportadores de Occidente) en Nueva Arcadia, Copán, el levantamiento se realizó con cinta métrica y distanciómetro. Se recopilo la información en el sitio haciendo la remediación de áreas con exactitud en cada bodega para proceder a realizar los planos en AutoCAD. [Anexo 2.6](#) y [Anexo Plano Conjunto de BEO](#)

2.7 Medición con cinta métrica en La Montaña

La practicante realizo la medición in situ verificando que el área del terreno que describía la escritura publica era la misma del sitio. Verifco que la construcción no estuviera en derecho a vía, el terreno tenía un área de 300.00m^2 , 331.31 m^2 según plano de catastral y 492.12m^2 según información recopilada in situ, se confirmó que la diferencia de áreas que había era porque el cliente estaba invadiendo al menos 5 metros lineales de derecho a vía, la practicante junto al Ing. Carlos Su se trasladaron a la oficina de catastro de la municipalidad de San Juan de Opoa para corroborar la información, el derecho a vía reglamentario en esta carretera (CA-11a) es de 15 metros. Se le pidió al jefe de catastro que se extendiera una constancia catastral describiendo la situación para presentarla como respaldo al jefe de departamento de valuadores, ya que dicho bien no se podía tomar como garantía. [Anexo 2.7](#)

2.8 Elaboración de planos y cálculo de área en AutoCAD

En esta actividad se realizó una visita de campo en diferentes barrios de Copan Ruinas para recopilar la información necesaria. Con ayuda de la herramienta de AutoCAD se elaboraron los planos y determinaron las áreas constructivas y topográficas. [Anexo 2.8](#)

2.9 Inspección de avance de obra “Inversiones Ramírez”

Se realizo una inspección de obra en Bo. Santa Teresa con el fin de supervisar el avance que ha tenido durante determinado periodo y así poder determinar la cantidad del próximo desembolso. Según información brindada por la clienta y corroborando por los planos la construcción se divide de la siguiente manera: nivel subterráneo destinado para bodega de almacenamiento, nivel 1 su ocupación será para ferretería y oficina, nivel 2 y nivel 3 serán oficinas. Los materiales que se están utilizando para llevar a cabo la construcción son bloque de 6” y de 8”, varillas de diferentes

diámetros, arena, grava, cemento, entre otros. La construcción se encuentra en obra gris en el nivel subterráneo y nivel 1. [Anexo 2.9](#)

2.10 Levantamiento y actualización de avalúo para toma de seguros en Residencial Ecoforesta

La practicante realizó un levantamiento de medición de áreas en una casa de habitación ubicada en la Residencial Ecoforesta, se elaboró el plano y obtuvo un área constructiva de 181.08 m² y el terreno tiene un área de 447.59 m² equivalente a 641.96 v², con la información recopilada en el sitio, tomando en cuenta los factores que influyen en los costos a considerar en la construcción se realizó el avalúo. [Anexo 2.10, Planos, Avalúo](#)

2.11 Revisión de presupuestos

Se le solicito a la practicante la colaboración para revisión de presupuestos junto en conjunto con los planos para verificar que el monto final de cada uno no fuera alterado. Para realizar esta actividad fue necesario sacar las cantidades de obra de cada proyecto. [Anexo 2.11](#)

2.12 Inspección de obra para realizar avalúo Edificio de 4 niveles

Se realizó una visita para inspeccionar el tipo de obra que se estaba ejecutando y el avance que presentaba hasta el momento, el ingeniero encargado del proyecto brindo la información necesaria para realizar el avalúo correspondiente. El proyecto es un edificio de 4 niveles y un nivel subterráneo para sótano, al momento de la inspección estaba por culminar los acabados de sótano y primer nivel, el segundo nivel se encontraba con 36 columnas fundidas, para esta edificación se están utilizando materiales de calidad y mano de obra certificada. El cliente solicita crédito para culminar segundo y tercer nivel. [Anexo 12](#)

2.13 Inspección de casas para toma se seguros en Villas del Corral.

Se le asigno a la practicante realizar una visita junto a Ing. Alvarado para evaluar una casa de habitación en Res. Villas del Corral, La Jigua Copan. El propósito era poder inspeccionar la casa para toma de daños y seguros, se hizo un recorrido por toda la residencial para poder dar una respuesta. La casa presentaba grietas diagonales, anchas y profundas en varias paredes, además desplazamientos en pisos, se llegó a la conclusión que las posibles causas podrían ser, como primer indicativo seria que la empresa constructora no realizo las pruebas de suelo correspondientes previo a la construcción de casas en ese terreno, no se percataron de posibles asentamientos o desplazamientos de suelo, un estudio de suelo es fundamental para la construcción de una obra, ayuda a garantizar la cimentación y estructura. Como segundo indicativo seria que al momento de realizar las cimentaciones no profundizaron lo necesario, es decir malas cimentaciones, falta de información precisa sobre el suelo. [Anexo 2.14](#)

2.14 Inspecciones de avances de obra en Megpollo.

Durante cierto periodo de tiempo se realizaron dos visitas a la construcción de edificio para Megpollo con el propósito de inspeccionar los avances de obra, ubicado en La Entrada Copan. Según los planos y el presupuesto presentado por la constructora H y D, encargada de ejecutar dicho proyecto, se construirán 3 niveles y un nivel para sótano, pozo perforado de 550 pie. En la segunda inspección ya estaban finalizadas las siguientes obras: Muro de contención para sótano, vigas y columnas del primer nivel losa de entrepiso nivel I, columnas del segundo nivel, además se estaba realizando el armado y encofrado para vigas y soleras del segundo nivel. Ya están pendientes de montaje los joists para segundo y tercer nivel. Las cimentaciones de esta construcción están distribuidas de la siguiente forma: Za-1 1.8x1.08x0.4 ADS, Za-2 1.6x1.6x0.4,

10 ADS, Za-3 1.25x1.25x0.4 8N°4 Lc y 12 N4 LL. Zapata corrida 60x20 4#3 #3@20cm.

Sobrecimiento bloque de 6" sisado 1#3@40. [Anexo 2.14](#)

2.15 Levantamiento con cinta en Mercedes, Ocotepeque y elaboración de planos.

La practicante junto al Agr. Milton Esteves se trasladaron a Mercedes, Ocotepeque, para realizar un levantamiento del área constructiva y verificar las mejoras que se debían introducir al nuevo avalúo. En cada plano se detalla el área de cada ocupación. [Anexo 15](#) y [Anexo Planos 2.15.1](#)

CAPITULO III

APORTACIONES IMPLEMENTANDO CONOCIMIENTO DE LA CARRERA

En el presente capítulo se hace un recuento detallado de los aportes realizados y los conocimientos empleados por la practicante, que adquirió a lo largo de su formación académica en la facultad de ingeniería civil, mismos que fueron aplicados en las diferentes actividades asignadas durante el proceso de práctica profesional en la empresa Banco de Occidente S.R.L. de C.V.

El desarrollo de cada actividad requiere de conceptos aprendidos, además de saberlos es necesario ponerlos en práctica. Durante este periodo, mostró un continuo desarrollo, adquiriendo nuevas habilidades, además tuvo un notable crecimiento profesional al cumplir con sus responsabilidades.

3.1 Aportes implementando conocimientos adquiridos en la carrera de Ingeniería Civil

Cada una de las asignaturas que forman el pensum de la carrera son parte de ese cumulo de conocimientos que el profesional de la ingeniería debe manejar, posteriormente se detalla las asignaturas aplicadas en el proceso de práctica profesional.

3.1.1 Diseño de proyectos asistido por computadora

En esta clase se implementan los softwares que se utilizan en la ingeniería para facilitar la realización de proyectos de forma rápida y eficiente, algunos de los programas son AutoCAD, Civil CAD, Civil 3D y Revit, en esta unidad se adquieren conocimientos para dominar programas, como los diseños de planos, curvas de nivel, vistas 3D de los proyectos, renders, esta asignatura es una de las primordiales en el proceso estudiantil de la carrera de ingeniería civil ya que estas herramientas son importantes para llevar a cabo la ejecución de muchos proyectos.

3.1.2 Topografía I

La clase de topografía I le permite al estudiante adquirir habilidades y conocimientos para realizar mediciones precisas del terreno, también a identificar posibles problemas como deslizamientos o

hundimientos. En base a estos conocimientos obtenidos le permitió a la estudiante poder hacer levantamientos con cinta métrica y distanciómetro.

3.1.3 Materiales y Procesos de Construcción

Es esencial que el ingeniero civil adquiera conocimientos sobre los diversos materiales que se utilizan en una construcción, así mismo el proceso constructivo que conlleva ejecutar un proyecto para asegurar la vida útil de este, la asignatura enseña al estudiante a cuantificar materiales, conocer los tipos de materiales que necesita cada tipo de obra.

3.1.4 Costos y presupuestos de obra

Esta asignatura es muy importante, aquí es donde se aprende a calcular, cuantificar y presupuestar un proyecto siguiendo los requerimientos correctos. Mediante el conocimiento adquirido en esta asignatura se permitió en el proceso de práctica profesional poder revisar presupuestos de manera efectiva.

3.2 Aportaciones a la Empresa Banco de Occidente

3.2.1 Manejo de AutoCAD

El manejo adecuado de las herramientas de AutoCAD aporta a la empresa el mejor cumplimiento con la entrega de los trabajos asignados, al tener esta agilidad hay menos probabilidades de errores en las medidas y áreas. [Anexo 3.2.1](#)

3.2.2 Inspección de avance de obra en Apartamentos en Altos de Santa Rosa

La supervisión de avances de obra permite garantizar la adecuada ejecución, así como la optimización del tiempo y del recurso monetario, es por ello que las inspecciones de obras son de mucha importancia en el tema de avalúos, porque dependiendo de los avances dicha

empresa hacen los desembolsos al cliente. Se hicieron dos visitas para aprobar dos desembolsos. [Anexo 3.2.2](#)

3.2.3 Levantamiento con cinta y elaboración de planos de Estacionamiento Banco de Occidente

Se realiza el levantamiento de medidas del estacionamiento, con esta información la practicante elaboró el plano y calculo de áreas. Esta información es un aporte necesario para la empresa porque se necesitaba hacer una actualización de avalúo de un activo fijo del Banco de Occidente. [Anexo](#)

[3.2.3](#)

3.2.4 Levantamiento con cinta en Agencia Sula y elaboración de planos

La practicante realizó el levantamiento con cinta en la Agencia de Banco de Occidente en Sula Macuelizo, Santa Barbara. Luego de realizar la medición procedió a elaborar los planos y determinar el área constructiva y el área del terreno. [Anexo 3.2.4](#)

Conclusiones

Habiendo cumplido con las 480 horas establecidas para el proceso de práctica profesional y haber realizado cada actividad asignada y en base a lo expuesto anteriormente se concluye lo siguiente:

- En el ámbito de avalúos, el practicante debe demostrar una profunda comprensión en los aspectos técnicos y estructurales de la propiedad, evaluando su estado físico actual y características constructivas. La capacidad para identificar y valorar las condiciones estructurales, los materiales utilizados y los posibles riesgos ambientales, junto a esto es indispensable realizar un análisis preciso de las implicaciones económicas de estos factores, es importante para asegurar una valoración precisa de la propiedad.
- Los avalúos inmobiliarios son esenciales para determinar el valor comercial de una propiedad, se deben considerar factores claves como la ubicación, el acceso al inmueble, su estado de las construcciones si las tiene, los servicios básicos, y las condiciones del mercado. Los avalúos facilitan la obtención de préstamos hipotecarios y determinan valores catastrales para impuestos.
- A lo largo de este periodo de práctica profesional se logró cumplir con las actividades asignadas enfocadas en la carrera de ingeniería civil, dando el mejor desempeño en cada tarea y adquiriendo nuevos conocimientos.
- Banco de Occidente es una prestigiosa empresa que ofrece al practicante de ingeniería civil la oportunidad de desenvolverse en el área de avalúos, visitando diferentes tipos de construcciones, esto permite al practicante aportar y enriquecer sus conocimientos adquiridos dando validez a su formación académica.

Recomendaciones

- Mantener una actualización constante sobre la normativas y técnicas de construcciones actuales para poder proporcionar valoraciones precisas.
- El valuador debe asegurarse de tener conocimientos sólidos sobre obras de construcción, materiales, costos de mano de obra, esto le permitirá identificar y valorar correctamente las condiciones de la propiedad.
- La ingeniería civil y el mercado inmobiliario están en constante evolución. Participar en capacitaciones, diplomados, cursos, ayudara a mantener al valuador al tanto de las actualizaciones de las normas y tendencias sobre las construcciones.

A la Universidad

- Brindarle la oportunidad al estudiante de poder asistir a visitas de en las asignaturas que lo requieran, ya que dichas visitas permiten al universitario a comprender los conocimientos adquiridos en clases.
- Implementar en la oferta académica de ingeniería civil el uso de diferentes softwares como Civil 3D, Opus, Revit, SketchUp, STADPRO, Etabs, entre otros. Esto permitirá al estudiante desarrollarse de una forma segura, eficiente y sobre todo competitiva en el ámbito laboral.

A la empresa

- Realizar inspecciones minuciosas de todos los aspectos de la construcción, desde los cimientos hasta los acabados, para hacer desembolsos conforme a los avances de construcción.
- Ampliar el personal en el área de ingeniería civil, ya que la mayor demanda de avalúos es en el tema de construcción.

Bibliografía

Almirall, P. G. (s.f.). Introduccion a la Valoracion Inmobiliaria. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/17393/report.pdf>

Banco de Occidente. (s.f.). Obtenido de Banco de Occidente: <https://bancodeoccidente.hn/>

Circular N° 040/2009. (30 de junio de 2009). Obtenido de https://circulares.cnbs.gob.hn/Archivo/Viewer/1214/CIR040_09.pdf

Copan, M. d. (Diciembre de 2009). PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO DE SANTA ROSA DE COPAN. Obtenido de <file:///D:/PLAN-MAESTRO-DE-DESARROLLO-URBANO-DE-SANTA-ROSA-DE-COPAN-2010-2030.pdf>

Gaceta, L. (19 de Diciembre de 2012). Seccion B CNBS. Obtenido de <https://www.cnbs.gob.hn/files/GPUF/DRP/GPUF-DRP-NORMAS-PARA-EL-REGISTRO-DE-VALUADORES-GACETA-33012.pdf>

García, M. L. (s.f.). Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de Maestría en Valuación de Bienes. Obtenido de <https://ring.uaq.mx/bitstream/123456789/8449/1/RI007527.pdf>

Seccion B ". (21 de Enero de 2011). Obtenido de <https://www.tsc.gob.hn/web/leyes/Norm%20para%20el%20registde%20valuadores%20de%20activos%20mueb%20e%20inmuebl,%20otros%20activ%20y%20garant%C3%ADAs%20de%20cr%C3%A9ditos%20de%20las%20institu%20supervisadas.pdf>

Anexos

2.1 Levantamiento con cinta en terreno y área de construcción en “Gracias, Lempira”



2.4.1 Avaluó

IV. Descripción de la Construcciones Existentes

Tipo de Ocupación: <u>Especifique:</u>		Casa de Habitación: x	Comercial:	Otras
Detalle	Dimensiones	Áreas Totales	Comentarios	
<i>Casa de habitación Nivel I</i>	Medidas varias	95.60 m ²	La casa de habitación nivel I, está comprendida en un Dormitorio, baños para visitas, comedor, cocina y una pequeña sala.	
<i>Porche Nivel I</i>	3.50 m *3.70 m	12.95 m ²	Espacio abierto, con porcelanato para exteriores y losa monolítica	
<i>Garaje y Porche</i>	medidas varias	56.14 m ²	Adoquinado, con columnas cuadradas con finos acabados	
<i>Pérgola</i>	3.80 m * 5.40 m	20.52 m ²	Espacio abierto, con 2 extremos de pared de ladrillo, con una hornilla, pisos adoquinados.	
<i>Casa de habitación Nivel II</i>	Medidas varias	143.00 m ²	La casa de habitación nivel II está comprendida en 4 Dormitorios, con sus respectivos baños cada uno y una pequeña sala.	
<i>Balcón</i>	medidas varias	21.68 m ²	Espacio abierto, con porcelanato, balcones	
<i>Cuarto de servicio Nivel I</i>	5.0*4.30 m	21.50 m ²	Cuarto de servidumbre, con losa aligerada, porcelanato	
<i>Lavandería Nivel I</i>	5.0*4.30 m	21.50 m ²	<i>Dos extremos de pared y los otros dos extremos abiertos</i>	
<i>Patio</i>	6.50 m * 4.50 m	29.25 m ²	<i>Espacio abierto, con adoquines y área verde</i>	
<i>Muro Perimetral</i>	8.40+18.53+12.15+22.97	62.05ml	<i>Muro que rodea todo el perímetro del terreno, el muro está construido con ladrillo y tiene extremos repellado, purito y pintado.</i>	
<i>Cisterna</i>	4.10*3.10*3.50 m	44.49 m ³	<i>Con una capacidad de 44.49 m³, con paredes de ladrillo</i>	
Observaciones:	Esta construida con materiales de alta gama, la mano de obra que realizo esta construcción es certificada.			

VI. Resumen del Avalúo

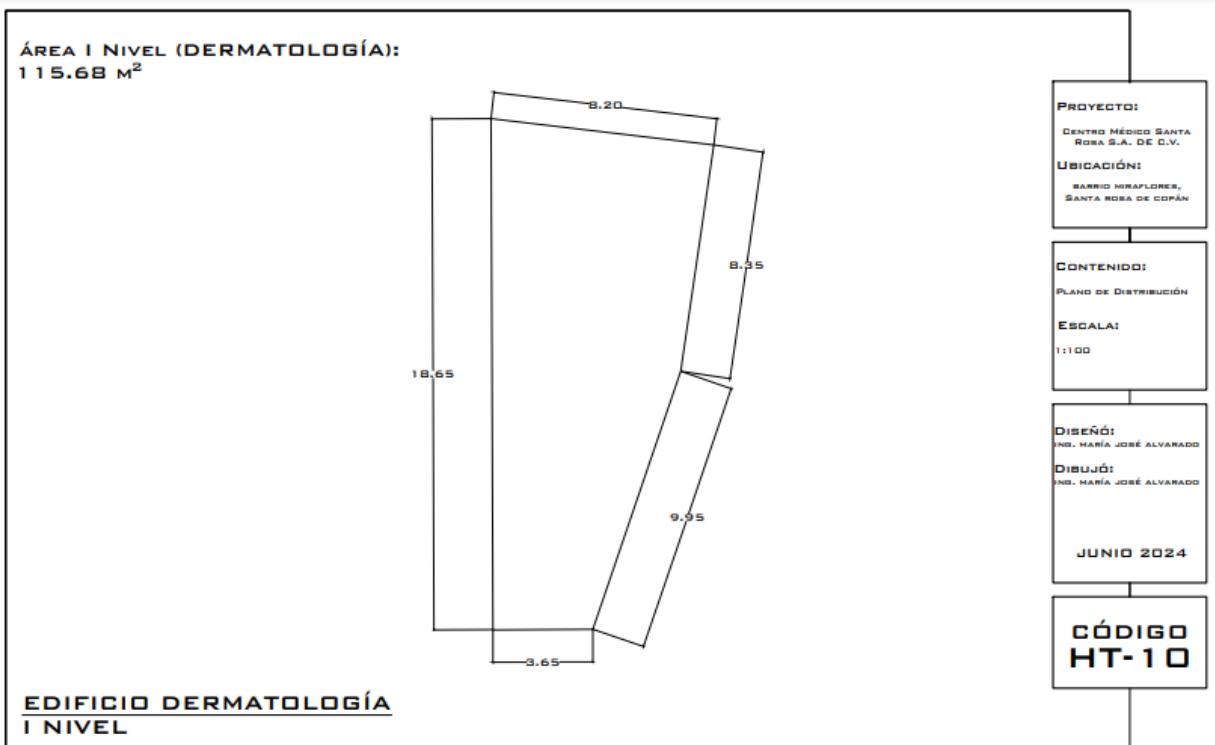
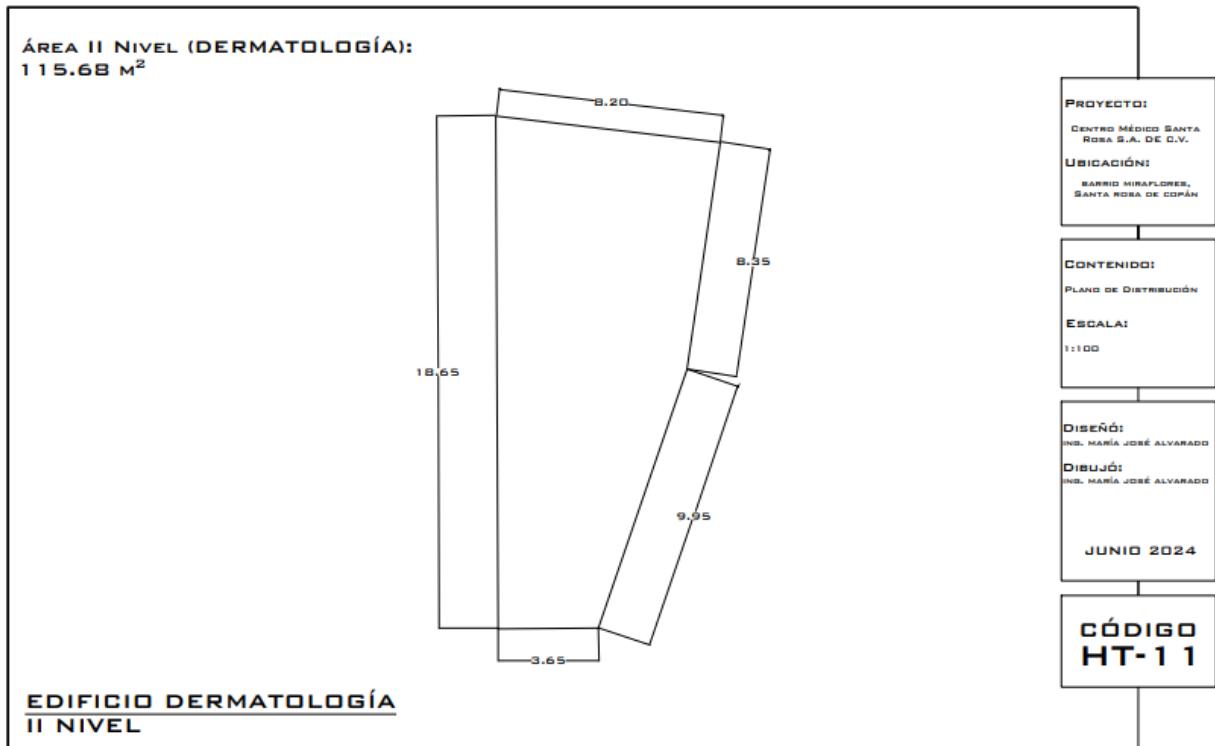
Descripción de Áreas	Cantidad	Unidad de Medida	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno (269.76 m ²)	386.90	m ²	L5,000	L1,934,524.49
Casa de habitación nivel I	95.6	m ²	L14,000	L1,338,400.00
Garaje y Porche	56.14	m ²	L8,000	L449,120.00
Porche Nivel I	12.95	m ²	L10,000	L129,500.00
Pérgola	20.52	m ²	L5,000	L102,600.00
Casa de habitación nivel II	143	m ²	L11,000	L1,573,000.00
Balcón	21.68	m ²	L1,000	L21,680.00
Cuarto de servicio Nivel I	21.5	m ²	L7,000	L150,500.00
Lavandería Nivel II	21.5	m ²	L2,000	L43,000.00
Patio	29.25	m ²	L800	L23,400.00
Muro Perimetral	62.05	m ^l	L4,000	L248,200.00
Cisterna	44.49	m ³	L5,000	L222,450.00
Total, Avalúo:	L6,236,374.49			
Observaciones:	<p><i>El lote de terreno se encuentra en excelente ubicación, muy buena área comercial / habitacional. El valor asignado a dicho bien, se consideró tomando en cuenta todo lo antes mencionado y sobre todo tomando como referencia valores de mercado. Las construcciones fueron elaboradas con materiales de buena calidad y se percibe la excelente calidad de la obra. La propiedad no presenta ningún riesgo social ni físico.</i></p>			

2.2 Levantamiento con cinta y avalúo para Centro Médico “Santa Rosa”

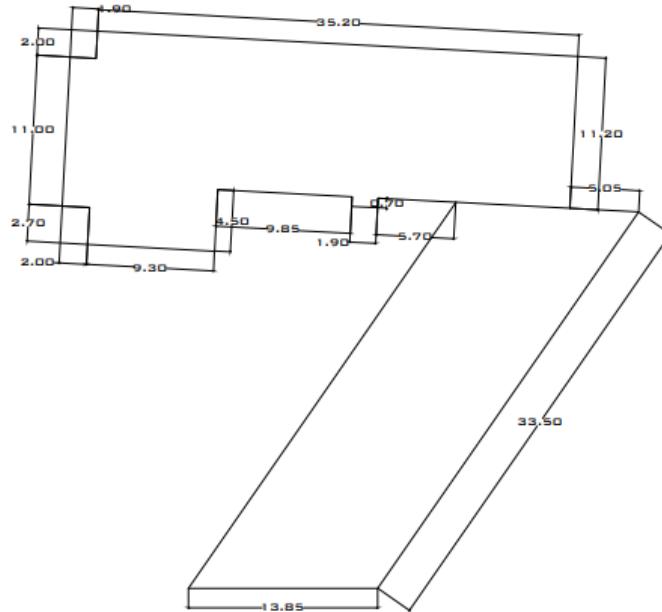




2.2.1 Planos Centro Medico



ÁREA II NIVEL (CONSULTA EXTERNA):
844.82 M²



**EDIFICIO CONSULTA EXTERNA
II NIVEL**

PROYECTO:
CENTRO MÉDICO SANTA
ROSA S.A. DE C.V.
UBICACIÓN:
BARRIO MIRAFLORES,
SANTA ROSA DE COPÁN

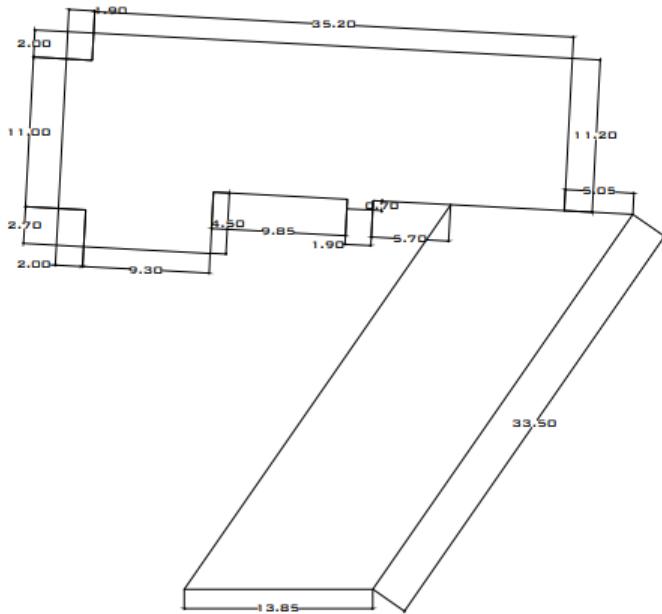
CONTENIDO:
Plano de Distribución
ESCALA:
1:100

DISEÑÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO
DIBUJÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO

JUNIO 2024

CÓDIGO
HT-9

ÁREA I NIVEL (CONSULTA EXTERNA):
844.82 M²



**EDIFICIO CONSULTA EXTERNA
I NIVEL**

PROYECTO:
CENTRO MÉDICO SANTA
ROSA S.A. DE C.V.
UBICACIÓN:
BARRIO MIRAFLORES,
SANTA ROSA DE COPÁN

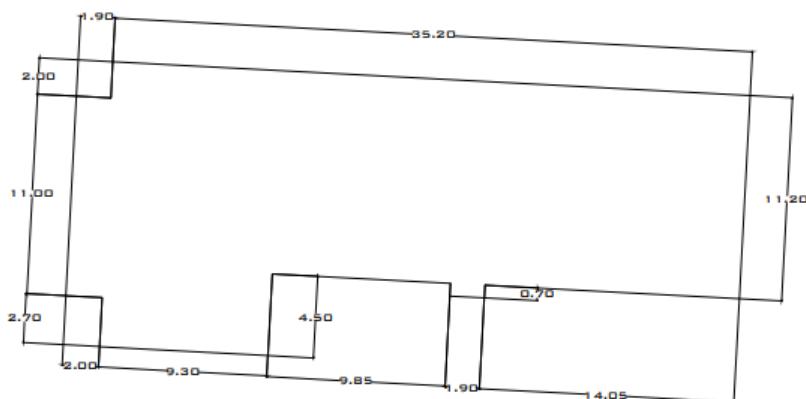
CONTENIDO:
Plano de Distribución
ESCALA:
1:100

DISEÑÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO
DIBUJÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO

JUNIO 2024

CÓDIGO
HT-8

**ÁREA SÓTANO (CONSULTA EXTERNA):
458.50 M²**



**EDIFICIO CONSULTA EXTERNA
SÓTANO**

PROYECTO:
CENTRO MÉDICO SANTA
ROSA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN:
BARRIO MIRAFLORES,
SANTA ROSA DE COPÁN

CONTENIDO:
Plano de Distribución

ESCALA:
1:100

DISEÑÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO
DIBUJÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO

JUNIO 2024

CÓDIGO
HT-7

**ÁREA BODEGA:
76.26 M²**

**ÁREA CUARTO ELÉCTRICA:
42.24 M²**



CONSTRUCCIONES EXTERNAS

PROYECTO:
CENTRO MÉDICO SANTA
ROSA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN:
BARRIO MIRAFLORES,
SANTA ROSA DE COPÁN

CONTENIDO:
Plano de Distribución

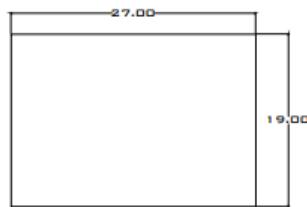
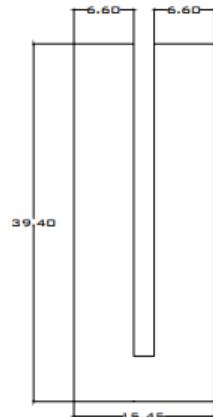
ESCALA:
1:100

DISEÑÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO
DIBUJÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO

JUNIO 2024

CÓDIGO
HT-6

ÁREA TOTAL II NIVEL:
1,044.33 M²



**EDIFICIO ADMINISTRATIVO
II NIVEL**

PROYECTO:
CENTRO MÉDICO SANTA
ROSA S.A. DE C.V.
UBICACIÓN:
BARRIO MIRAFLORES,
SANTA ROSA DE COPÁN

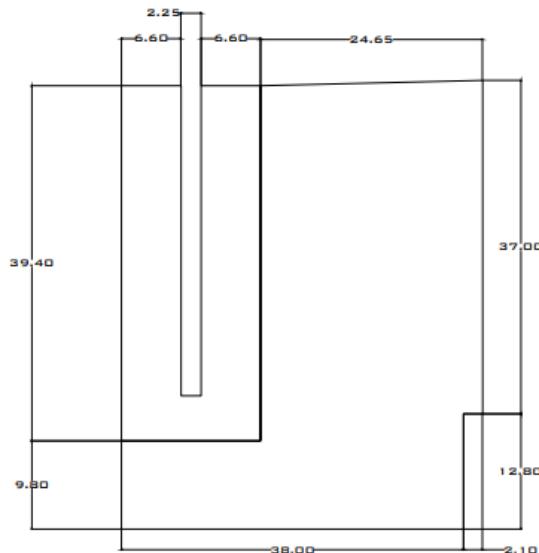
CONTENIDO:
PLANO DE DISTRIBUCIÓN
ESCALA:
1:100

DISEÑÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO
DIBUJÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO

JUNIO 2024

**CÓDIGO
HT-5**

ÁREA TOTAL I NIVEL:
1,876.04 M²



**EDIFICIO ADMINISTRATIVO
I NIVEL- UNIFICADO**

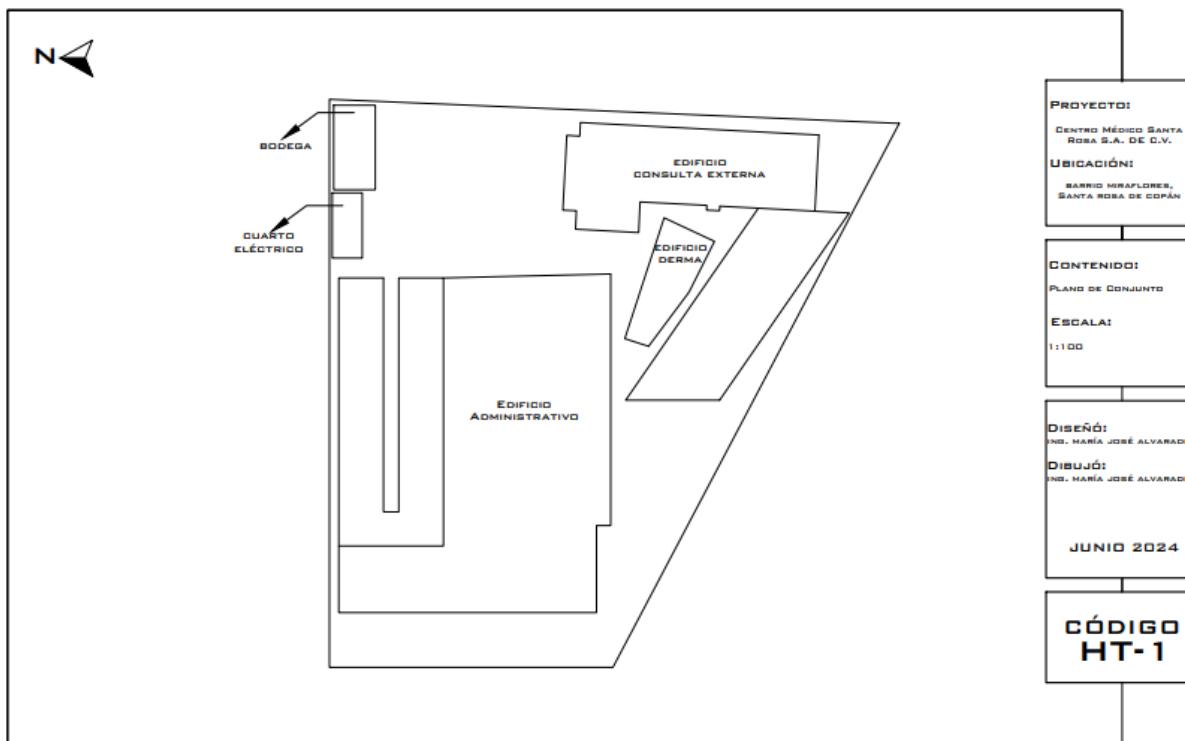
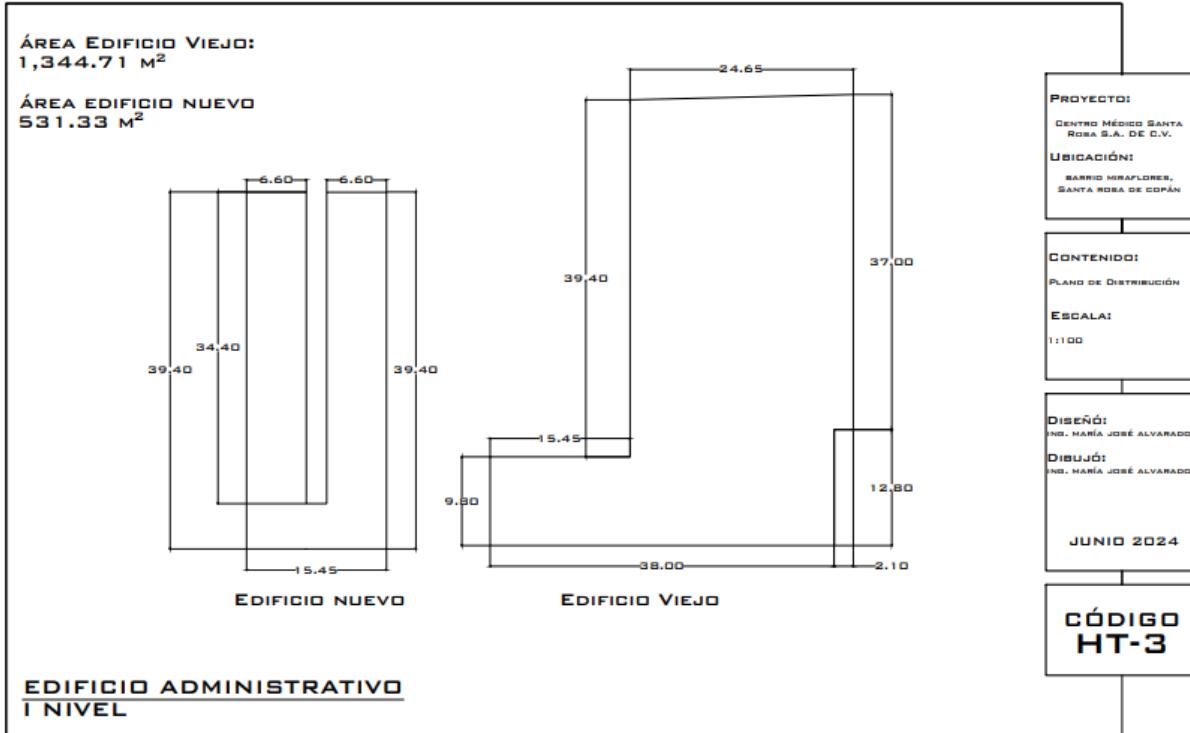
PROYECTO:
CENTRO MÉDICO SANTA
ROSA S.A. DE C.V.
UBICACIÓN:
BARRIO MIRAFLORES,
SANTA ROSA DE COPÁN

CONTENIDO:
PLANO DE DISTRIBUCIÓN
ESCALA:
1:100

DISEÑÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO
DIBUJÓ:
ING. MARÍA JOSÉ ALVARADO

JUNIO 2024

**CÓDIGO
HT-4**



2.2.2 Avaluó Centro Medico

IV. Descripción de la Construcciones Existentes

Tipo de Ocupación:		Casa de Habitación:	Comercial: x
Otras Especifique:			
Detalle	Dimensiones	Áreas Totales	Comentarios
<i>Consulta Externa (Nivel de Sótano)</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	458.50 m ²	Nivel de sótano en consulta externa, dividido en varios consultorios de diversas ramas, pero en él se encuentran consultorios de pediatría en su mayoría.
<i>Consulta Externa (Nivel I)</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	844.82 m ²	Nivel I en consulta externa, dividido en varios consultorios de diversas ramas, en él se encuentran consultorios oftalmológicos, ortopedia, neurología, etc.
<i>Consulta Externa (Nivel II)</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	844.82 m ²	Nivel I en consulta externa, dividido en varios consultorios de diversas ramas, en él se encuentran consultorios de medicina interna, ginecología, odontología, etc.
<i>Edificio de Dermatología (Nivel I)</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	115.68 m ²	Consultorios de dermatología y nutrición.
<i>Edificio de Dermatología (Nivel II)</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	115.68 m ²	Consultorios de dermatología y nutrición.
<i>Edificio Administrativo (Nivel I)</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	1876.04 m ²	En el primer nivel, se encuentra el área administrativa, caja, laboratorio LABCO, sala de emergencias, área de radiografías, hospitalizaciones, UCI, quirófano, etc.
<i>Edificio Administrativo (Nivel II)</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	1044.33 m ²	En el segundo nivel, se encuentra también un área administrativa, área de neurología, psicología, área nueva para laboratorio, etc.
<i>Cuarto Eléctrico</i>	Medidas varias (Plano Adjunto)	42.24 m ²	Área destinada para el equipo eléctrico en general.

Bodega Externa	Medidas varias (Plano Adjunto)	76.26 m2	Bodega para almacenamiento de insumos.
Área de Lobby	Medidas varias (Plano Adjunto)	494.00 m2	Área en la entrada con concreto y área de lobby para ambulancias.
Muro perimetral	Medidas varias (Plano Adjunto)	83.56 ml	Área en un solo costado del inmueble, con buena cimentación y elaborado con bloque de 6.
Observaciones:	Todas las construcciones se encuentran en buen estado de conservación y fueron construidas con material de buena calidad y con mano de obra certificada.		
Detalle de Otros Aspectos Relevantes:	Los materiales utilizados en la construcción son materiales de calidad.		

VI. Resumen del Avalúo

Descripción de Áreas	Cantidad	Unidad de Medida	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno (5,272.58 m2)	7562.23	m2	L5,000	L37,811,150.00
Consulta Externa (Sótano)	458.50	m2	L14,000	L6,419,000.00
Consulta Externa (Nivel I)	844.82	m2	L12,000	L10,137,840.00
Consulta Externa (Nivel II)	844.82	m2	L12,000	L10,137,840.00
Edificio de Dermatología (Nivel I)	115.68	m2	L13,000	L1,503,840.00
Edificio de Dermatología (Nivel II)	115.68	m2	L12,000	L1,388,160.00
Edificio Administrativo (Nivel I)	1876.04	m2	L12,000	L22,512,480.00
Edificio Administrativo (Nivel II)	1044.33	m2	L11,000	L11,487,630.00
Cuarto Eléctrico	42.24	m2	L4,000	L168,960.00

Bodega Externa	76.26	m2	L5,000	L381,300.00
Área de Lobby	494.00	m2	L1,800	L889,200.00
Cisterna	40.00	m3	L5,000	L200,000.00
Muro perimetral	83.56	ml	L4,500	L376,020.00
Total Avalúo:	L103,413,420.00			

2.3 Inspección de avance de obra de muro de contención



2.3.1 Informe de inspección de avance de obra

II. Descripción y Elementos de Construcción

Descripción	Comentarios
Actividades Culminadas	<u>Del presupuesto:</u> Obras preliminares: ejecutadas en un 100% Cimentaciones: las zapatas aisladas, vigas tensoras, han sido ejecutadas en un 100 % Concretos: columnas, castillos, soleras, vigas de entrepiso del primer nivel han sido ejecutados en un 100% y la fundición de gradas del primer nivel han sido ejecutadas en un 100 %
Actividades En Ejecución	Paredes, columnas, castillos, soleras, cargadores.
Actividades Pendientes	El 50% restante de las actividades presupuestadas en paredes, castillos, columnas y un 100% en losa de concreto, firme de concreto, aceras, acabados de obra gris, cielo falso, estructuras metálicas, puertas y ventanas, pintura,
Materiales Utilizados	Bloque, varillas de diferentes diámetros, cemento, arena, grava, madera y piedra.
Materiales en Existencia	Bloque.
Mano de Obra Pagada	Se desconoce esta información.
Estado de la Construcción:	La construcción se encuentra en un 50% de avance.
Observaciones	La obra se está desarrollando de forma correcta.

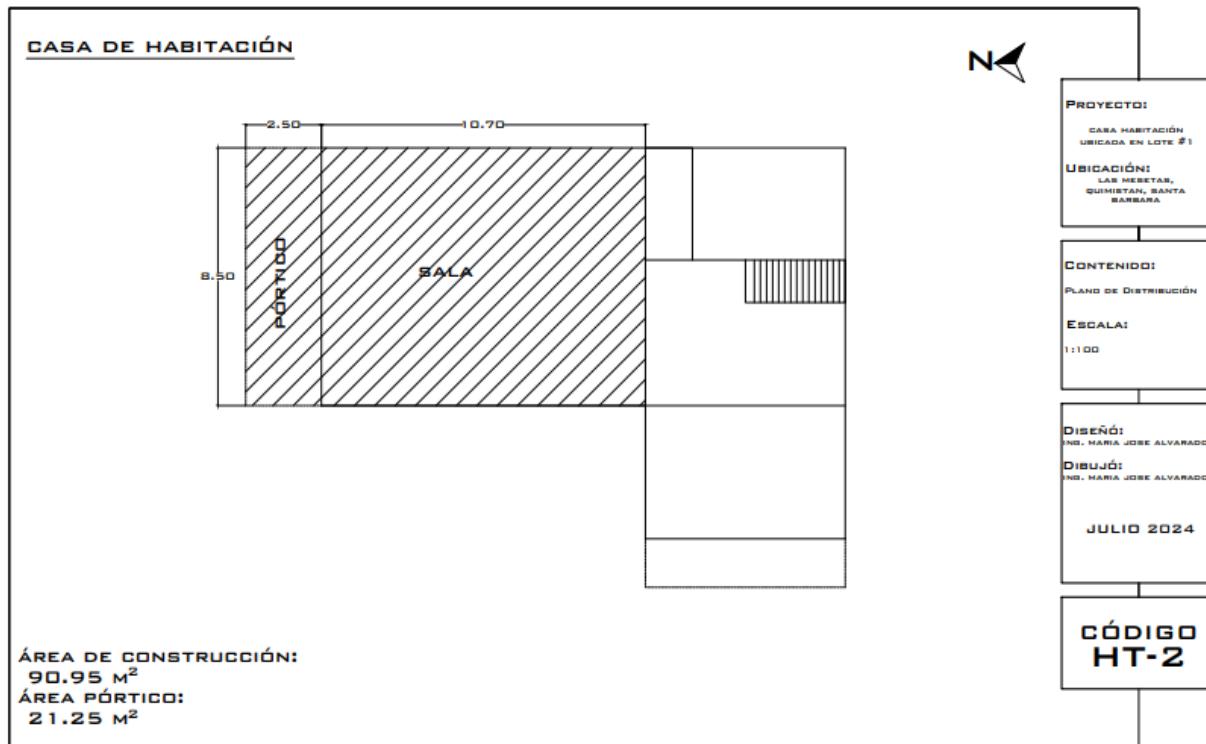
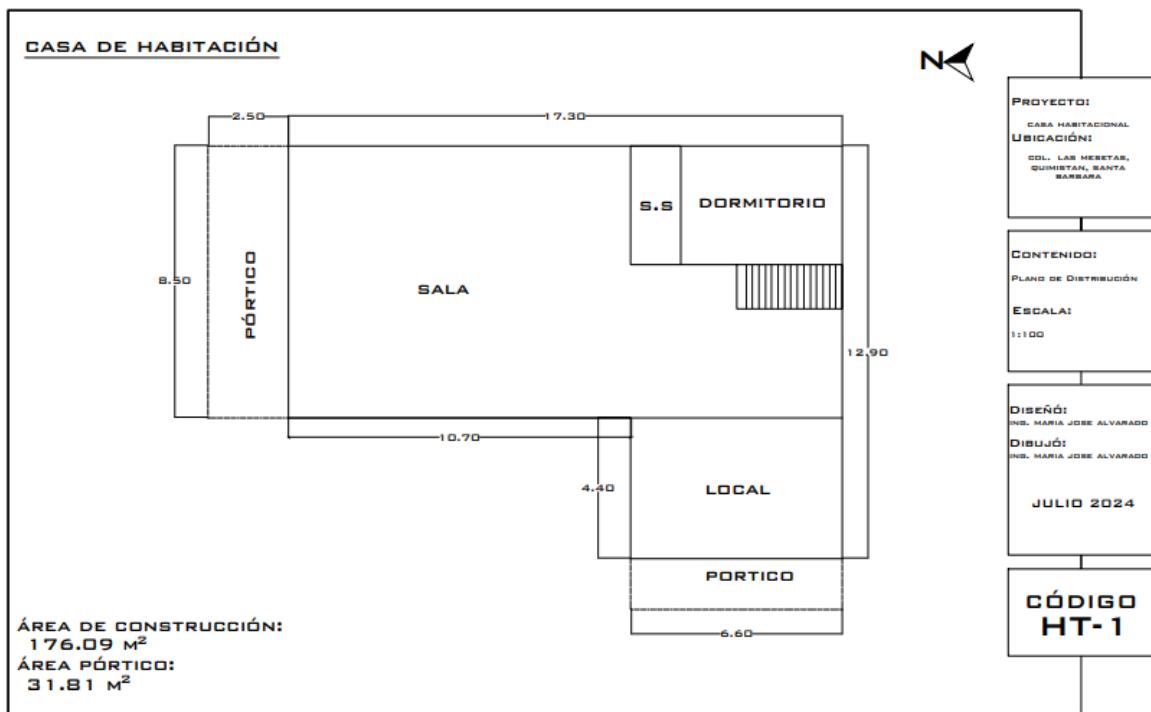
III. Resumen de del Avance

Porcentaje del Avance Global de la Obra:	50%
Valor Estimado de Inversión:	L 500,000.00 aproximadamente al momento de la inspección.
Periodo de Ejecución	1 mes.
Valor Estimado para Culminar la Obra	L4,000,000.00
Observaciones	Se autoriza este desembolso para que el cliente continúe ejecutando las actividades pendientes. Al cliente solo se le han desembolsado L 50,000.00, por lo tanto, se puede observar que ha invertido una parte de su aporte. Lo respalda la estimación y las obras ejecutadas en el sitio.

2.4 Levantamiento de medidas con cinta métrica y avaluó en Lotificación “Las Mesitas”



2.4.1 Planos



2.4.2 Avaluó

IV. Descripción de la Construcciones Existentes

Tipo de Ocupación:		Casa de Habitación: x	Comercial:	Otras
Especifique:				
Detalle	Dimensiones	Áreas Totales	Comentarios	
Casa de habitación	varias	176.09 m ²	La casa de habitación está comprendida en un dormitorio con baño privado, local comercial, sala	
Pórtico	varias	31.81 m ²	Espacios abiertos, con firme de concreto.	
Cocina	8.60 x 3.90 m	33.54 m ²	Estructura metálica, con firme de concreto.	
Galera	5.60 x 3.90 m	21.84 m ²	Espacio abierto con estructura metálica, balastado	
Galera empotrada	varias	88.68 m ²	Galera empotrada	

VI. Resumen del Avaluó

Descripción de Áreas	Cantidad	Unidad de Medida	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno (902.33 m ²)	1294.17	vrs2	L1,200	L1,553,004.00
Casa de habitación	176.09	m ²	L6,000	L1,056,540.00
Pórtico	31.81	m ²	L4,000	L127,240.00
Cocina	33.54	m ²	L800	L26,832.00
Galera	21.84	m ²	L500	L10,920.00
Galera empotrada	88.68	m ²	L500	L44,340.00
Total Avaluó:	L2,818,876.00			
Observaciones:	<i>Lote de terreno con excelente área y ubicación, tiene construcciones en excelentes condiciones, cuenta con acceso pavimentado apto para el tránsito de vehículos. El valor asignado a dicho bien, se consideró tomando en cuenta todo lo antes mencionado y sobre todo tomando como referencia valores de mercado. La propiedad no presenta ningún riesgo social ni físico.</i>			
Lugar y Fecha del Avaluó:	Santa Rosa de Copán, 10 de julio del 2024			

2.5 Levantamiento con cinta métrica y avalúo casa habitacional en “Res. Las Acacias”

IV. Descripción de la Construcciones Existentes

Tipo de Ocupación: Especifique:		Casa de Habitación: x	Comercial:	Otras
Detalle	Dimensiones	Áreas Totales	Comentarios	
Casa de Habitación Nivel I	Varias	145.65 m ²	El nivel I esta comprendido por, cocina, sala, comedor, garaje, cuarto de visitas, baños, dormitorio, oficina, vestíbulo, lavandería.	
Porch	3.20 x 1.65	5.28 m ²	Espacio abierto, con columnas, porcelanato y finos acabados.	
Garaje	varias	45.06 m ²	Espacio abierto, con porcelanato antiderrapante	
Casa de Habitación Nivel II	Varias	137.38 m ²	El nivel II consta de una sala, terraza, balcón y 3 habitaciones con su respectivo baño y closet cada uno.	
Balcón	3.20 x 1.65	5.28 m ²	Espacio abierto, con columnas, porcelanato y finos acabados.	
Terraza	4.87 x 2.13	10.37 m ²	Área social, con finos acabados, porcelanato.	
Patio	Varias	134.5 m ²	Espacio abierto, adoquinado.	
Área verde	Varias	42.15 m ²	Área verde, con huellas de concreto.	
Muro	21.25 + 21.25 + 20.70 + 20.70	83.9 ml	Muro de bloque en todo el perímetro.	
Cisterna	varias	26.50 m ³	Con capacidad 7,000 galones.	

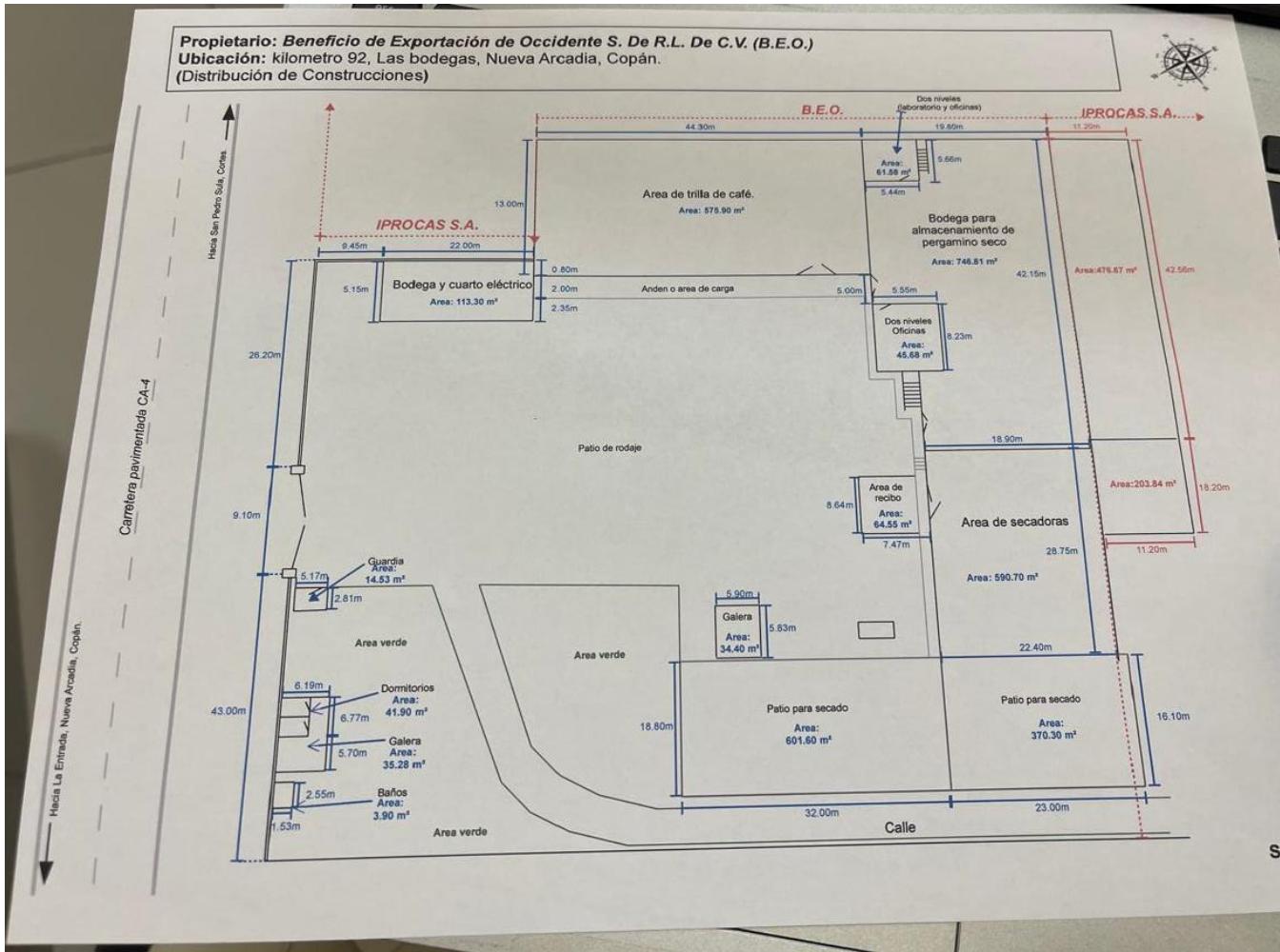
VI. Resumen del Avalúo

Descripción de Áreas	Cantidad	Unidad de Medida	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno (439.88 m ²)	630.89	vrs2	L3,000	L1,892,670.00
Casa de habitación I	145.65	m ²	L14,000	L2,039,100.00
Casa de habitación II	137.38	m ²	L13,000	L1,785,940.00
Porch	5.28	m ²	L3,500	L18,480.00
Garaje	45.06	m ^l	L5,000	L225,300.00
Balcón	5.28	m ²	L2,500	L13,200.00
Terraza	10.37	m ²	L3,500	L36,295.00
Patio	134.50	m ²	L800	L107,600.00
Área verde	42.15	m ²	L500	L21,075.00
Muro	209.75	m ²	L5,000	L1,048,750.00
Cisterna	26.50	m ³	L5,000	L132,500.00
Total Avalúo:				L7,320,910.00

2.6 Levantamiento con cinta métrica y distanciómetro en BEO (Beneficio de Exportadores de Occidente)



3.1 Plano Conjunto de BEO

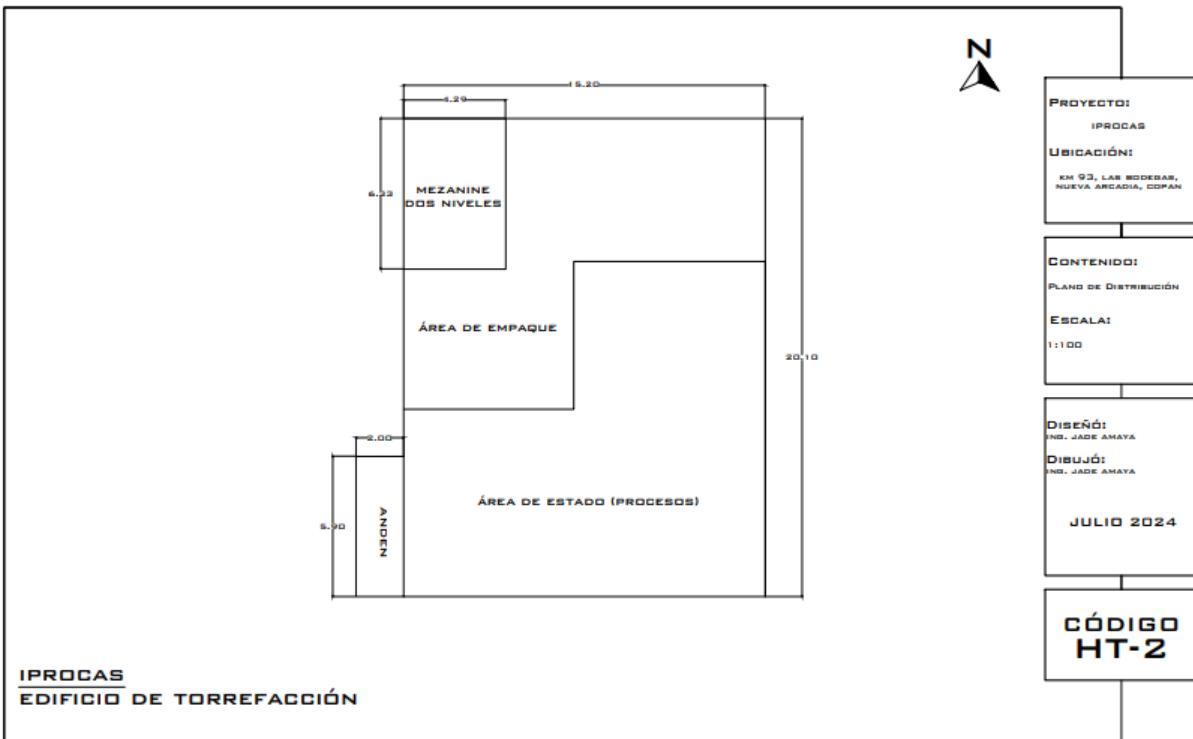
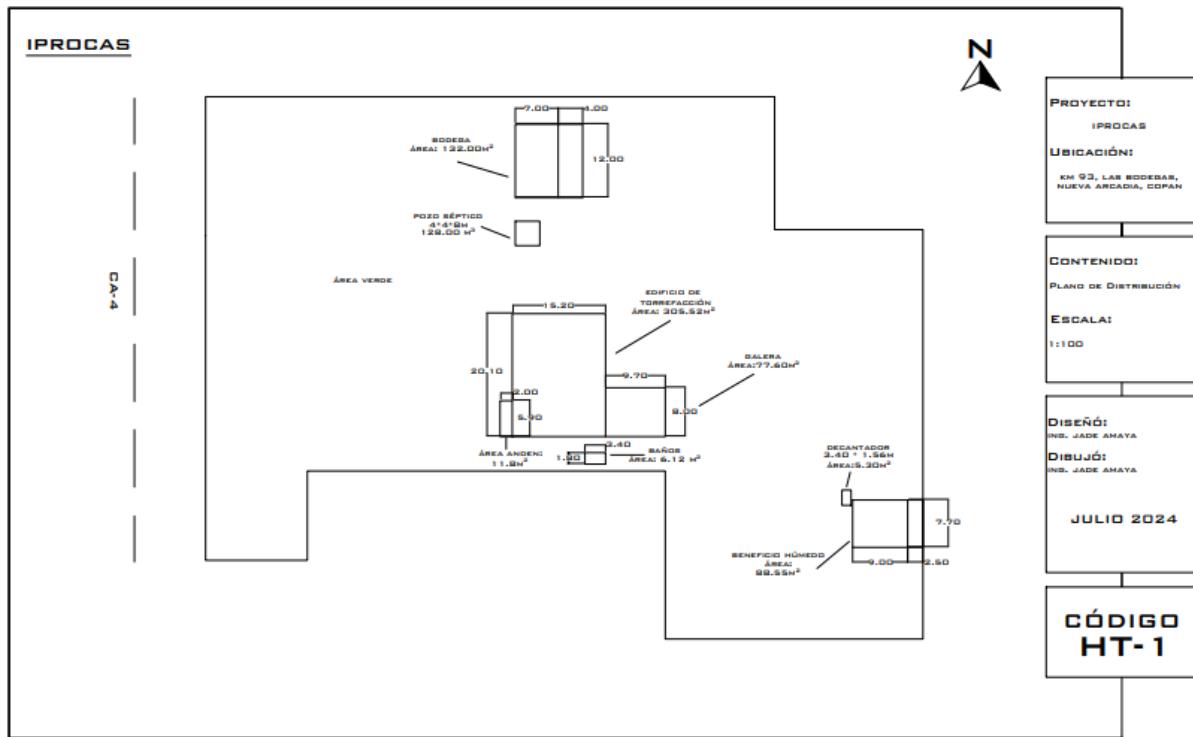


2.7 Levantamiento con cinta métrica en La Montañita

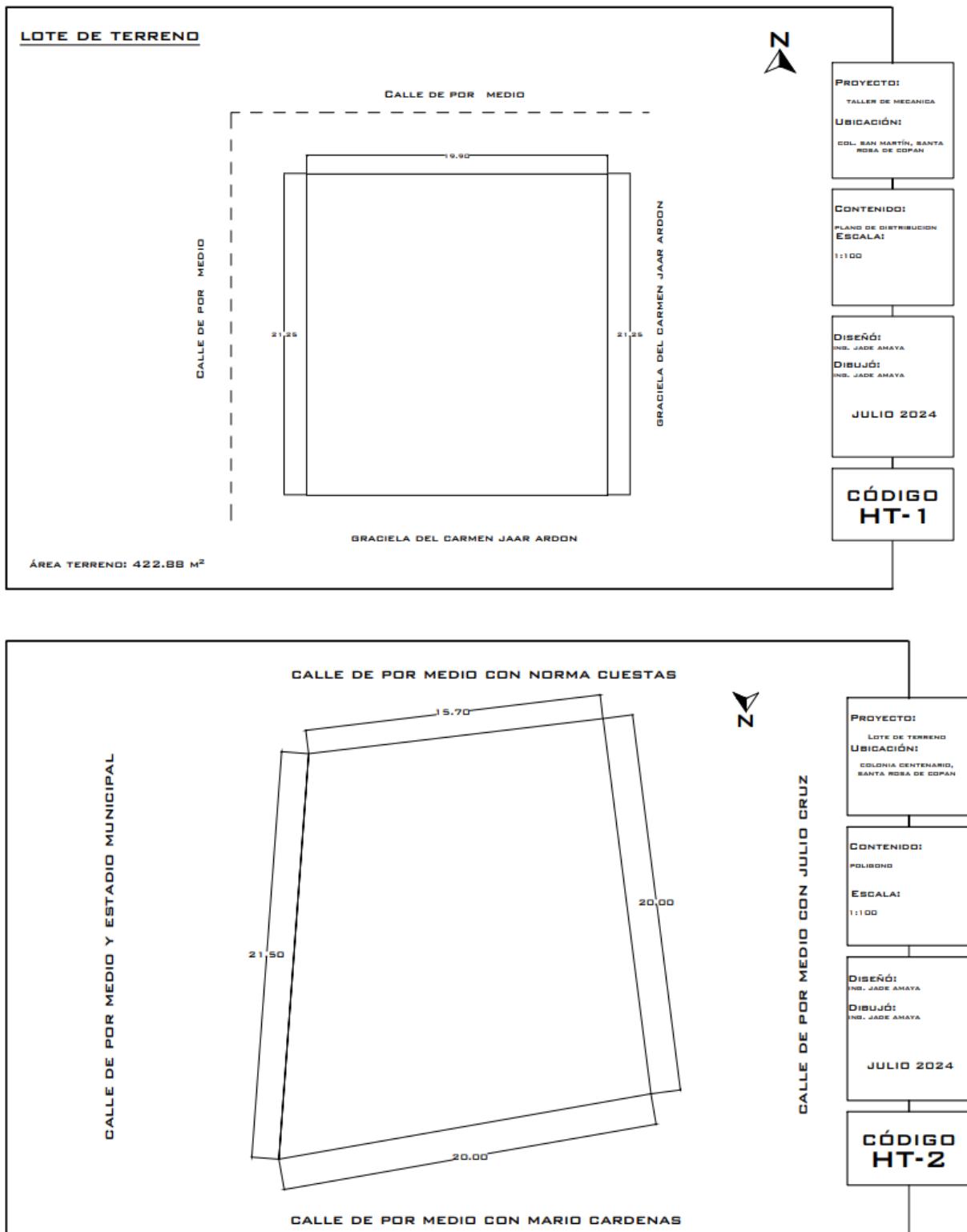


2.8 Elaboración de Planos y Cálculos de Área de AutoCAD

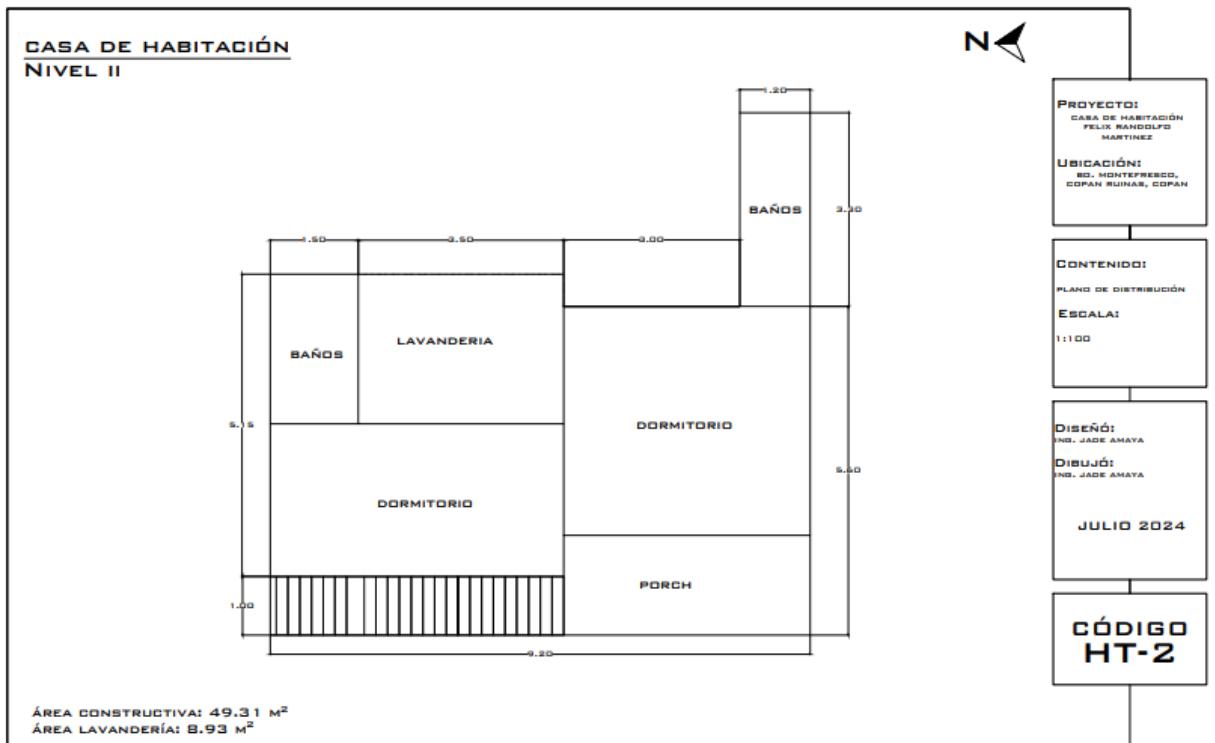
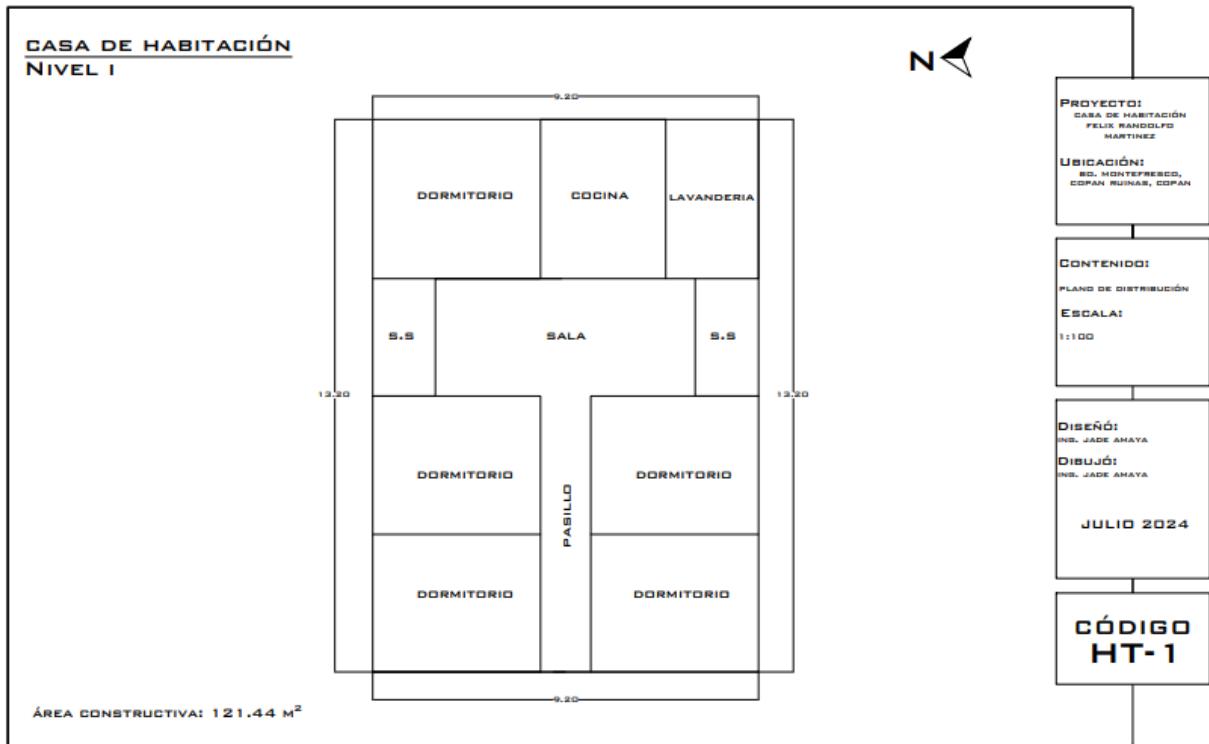
2.8.1 Planos IPROCAS



2.8.2 Plano Lote de Terreno



2.8.3 Planos Área Constructiva



2.9 Inspección de Avance de Obra “Inversiones Ramírez”

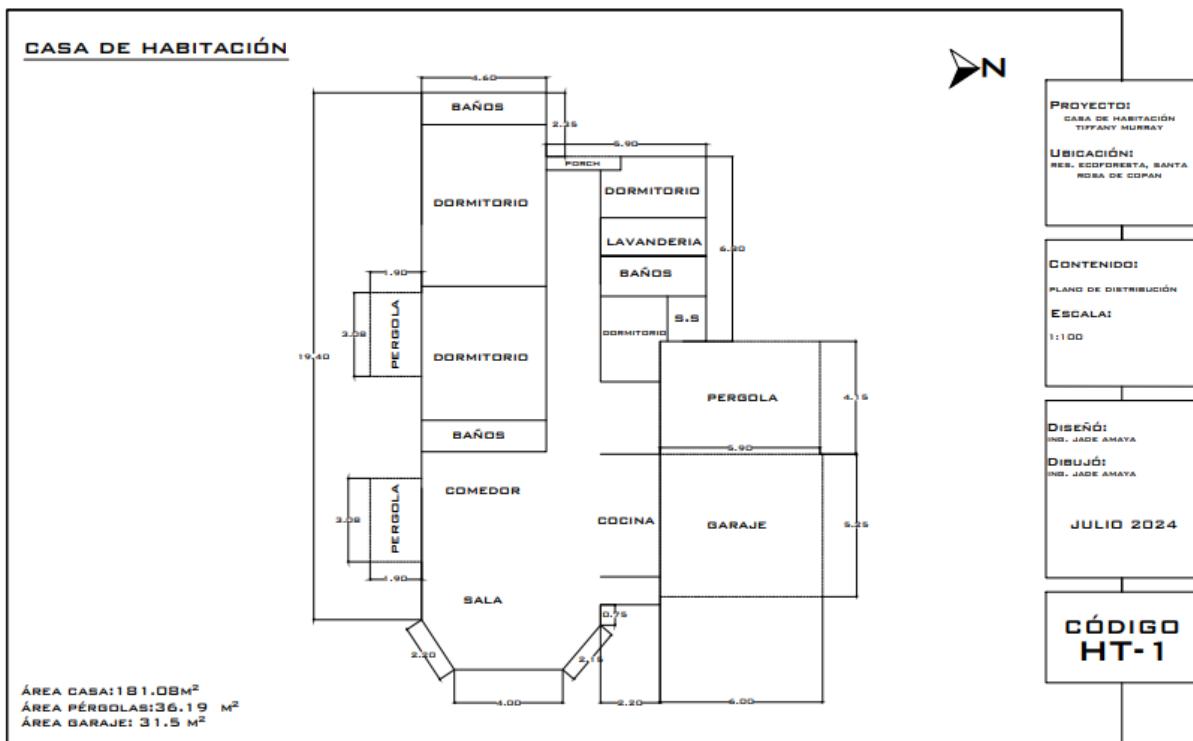


2.10 Levantamiento y actualización de avalúo para toma de seguros en Residencial

Ecoforesta



2.10.1 Planos



2.10.2 Avaluó

IV. Descripción de la Construcciones Existentes

Tipo de Ocupación: Especifique:		Casa de Habitación: x	Comercial:	Otras
Detalle	Dimensiones	Áreas Totales	Comentarios	
Casa de habitación	Medidas varias	m2	La casa de habitación esta distribuida en 4 dormitorios con baños privados cada uno, cocina, comedor, lavandería y dos salas.	
Pérgolas (3)	Medidas varias	m2	Espacio abierto, con piso y columnas de madera.	
Garaje	5.25 x 6.00 m	31.5 m2	Columnas con finos acabados, piso con porcelanato.	
Cisterna	5.25 x 6.00 x 3.00 m	94.5 m3	Tiene un volumen de 94.5 m3	
Observaciones:	Esta construida con materiales de alta gama, la mano de obra que realizo esta construcción es certificada.			

V. Situación Legal del Inmueble

Información de Presentación en el Instituto de la Propiedad		Información de Inscripción Registral
Escritura No.	-	Número de Libro: 42
Asiento:	33525	Tomo/Matrícula: 2290
Folio:	-	Folio: -
Tomo:	42	Lugar y Fecha: Santa Rosa de Capan 12-12-18
Lugar y Fecha:	Santa Rosa de Capan 12-12-18	
Gravámenes	Se desconoce la información de este inmueble.	

VI. Resumen del Avalúo

Descripción de Áreas	Cantidad	Unidad de Medida	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno (447.59m ²)	641.96	v2	L3,100	L1,990,076.00
Casa de habitación	181.08	m2	L14,000	L2,535,120.00
Garaje	31.5	m2	L7,000	L220,500.00
Pérgola (3)	36.19	m2	L2,500	L90,475.00
Cisterna	44.49	m3	L5,000	L222,450.00
Total Avalúo:				L5,058,621.00
Observaciones:	<i>El lote de terreno se encuentra en zona residencial con excelente ubicación, muy buena área habitacional. El valor asignado a dicho bien, se consideró tomando en cuenta todo lo antes mencionado y sobre todo tomando como referencia valores de mercado. Las construcciones fueron elaboradas con materiales de buena calidad y se percibe la excelente calidad de la obra. La propiedad no presenta ningún riesgo social ni físico.</i>			

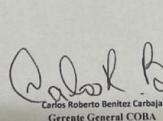
2.11 Revisión de Presupuestos

PRESUPUESTO DE CASA HABITACIONAL					
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario (L)	P. Total (L)
A Trabajos Preliminares					
1.01	Instalaciones provisionales de Bodega, Agua Potable, Energía Eléctrica	GLB	1.00	35,000.00	35,000.00
1.02	Trazado y Marcado	M	240.00	55.00	13,200.00
1.03	Excavación Estructural	M3	115.00	230.00	24,450.00
1.04	Relleno con material de sitio	M3	80.00	120.00	9,600.00
1.05	Relleno con material de selecto	M3	50.00	220.00	11,000.00
					95,250.00
B Estructuras de Concreto					
2.01	Zapata Asfaltada	UND	30.00	750.00	22,500.00
2.02	Zapata corrida	M1	240.00	600.00	144,000.00
2.03	Losa de Cimentación en 0.08m	M2	190.00	550.00	104,500.00
2.04	Pared de Bloque Concreto en 0.15 m	M2	600.00	500.00	300,000.00
2.05	Pared de Bloque Concreto en 0.10 m	M3	250.00	400.00	100,000.00
2.06	Columnas de Estribos Alargados	M2	190.00	1,700.00	323,000.00
2.07	Solariega inferior e intermedia	M1	380.00	450.00	171,000.00
2.08	Vigas de concreto	M1	340.00	900.00	126,000.00
2.09	Aceras de concreto simple	M3	40.00	450.00	18,000.00
2.1	Aceras de concreto en 0.20 m	M2	70.00	750.00	52,500.00
					1,364,500.00
C Azulejos					
3.01	Piso de Porcelanato de 0.60 x 0.60 m	M2	220.00	900.00	198,000.00
3.02	Cerámica en Pared	M2	80.00	900.00	72,000.00
3.03	Tejido de Pared	M2	1,500.00	180.00	270,000.00
3.04	F	M1	750.00	120.00	204,000.00
3.05	Enchape de Piedra Decorativa	M2	70.00	2,200.00	154,000.00
3.06	Cielo Falso de Tabla Yeso	M2	150.00	750.00	142,500.00
3.07	Pintura en Cielo Falso	M2	190.00	100.00	19,000.00
3.08	Barandal metálico	M1	50.00	1,400.00	70,000.00
3.09	Mueble de cocina + top de granito	GLB	1.00	370,700.00	370,700.00
					1,496,200.00
D Estructuras Metálicas (PERGOLAS Y ESTACIONAMIENTO)					
4.01	Estructura de Cubierta, Canasta 2'x 6', Sag Rod 1/2"; Aristas de 5/8"; Crucetas de 2" x 1/16". Canaletas rompiendo.	M2	60.00	700.00	42,000.00
4.02	Lamina de Cubierta	M2	60.00	650.00	39,000.00
4.03	Pergolas de PVC DOBLE	M2	120.00	3,600.00	432,000.00
4.04	Gradas 2do Nivel	M2	6.00	1,500.00	9,000.00
4.05	Impenetrabilización de Losa	M2	190.00	500.00	95,000.00
					617,000.00
E Instalaciones Hidrosanitarias					
5.01	Servicio Sanitario	UND	4.00	10,000.00	40,000.00
5.02	Lavamanos	UND	4.00	6,000.00	24,000.00
5.03	Ducha + Regadera	UND	3.00	4,000.00	12,000.00
5.04	Suministro e Instalacion de Tuberia PVC, diámetro de 1/2" a 4" Incluye Accesorios	GLB	1.00	60,000.00	60,000.00
5.05	Caja de Registro Potable, Drenaje y Lluvias	GLB	1.00	30,000.00	30,000.00
					166,000.00

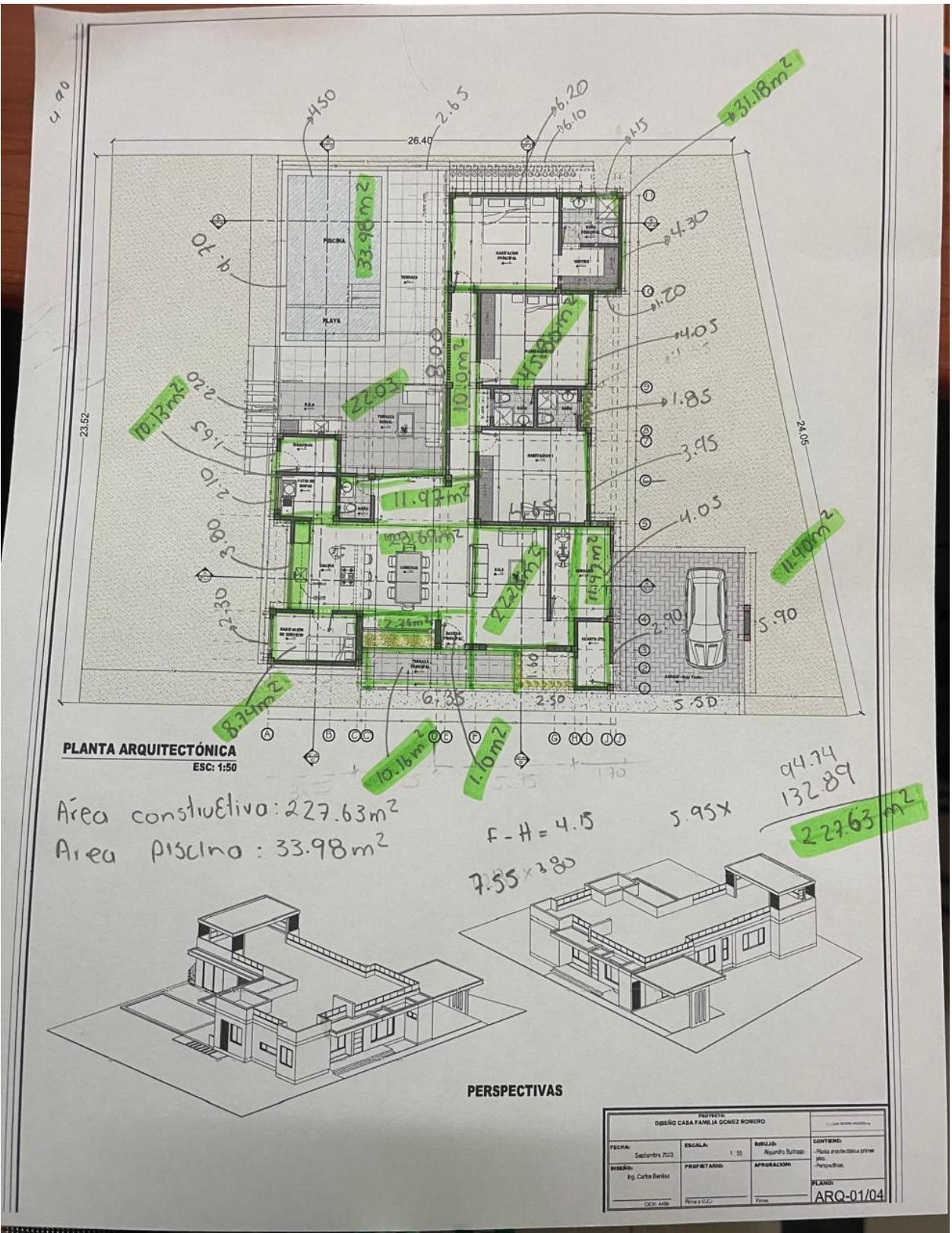
PRESUPUESTO DE CASA HABITACIONAL					
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario (L)	P. Total (L)
F Instalaciones Eléctricas y Equipos Especiales					
6.01	Circuitos de Iluminación	GLB	1.00	60,000.00	60,000.00
6.02	Circuitos de Fuerza	GLB	1.00	50,000.00	50,000.00
6.03	Interruptores e Interrupidores	GLB	1.00	40,000.00	40,000.00
6.04	Lamparitas y Spot	GLB	1.00	60,000.00	60,000.00
					210,000.00
G Puertas y Ventanas					
7.01	Puertas	GLB	1.00	154,050.00	154,050.00
7.02	Ventanas	GLB	1.00	250,000.00	250,000.00
7.03	Portones y Verjas	GLB	1.00	200,000.00	200,000.00
					604,050.00
COSTO TOTAL DE PROYECTO					
				L	4,550,000.00

Nota:
 Incluye: Puertas de madera y Ventanas de Aluminio y Vidrio
 1. Muro Perimetral con una longitud de 160 metros lineales y una area de pared de 400.00 metros cuadrados, el costo en materiales es de Lps. 365,000.00
 2. Area de Barbacoa, con una area de construcción de 42.00 metros cuadrados, el costo en materiales es de Lps. 120,000.00
 3. Area de Estacionamiento de 72.00 metros cuadrados, con un costo en materiales de Lps. 70,000.00
 4. Muebles Fijos en closet y cocina, con una longitud total de muebles de 21.00 metros y un costo total en materiales de Lps. 88,000.00

Tiempo de Entrega: 180 días
 Forma de Pago: A convenir con cliente


 Carlos Roberto Benítez Carbajal
 Gerente General COBA

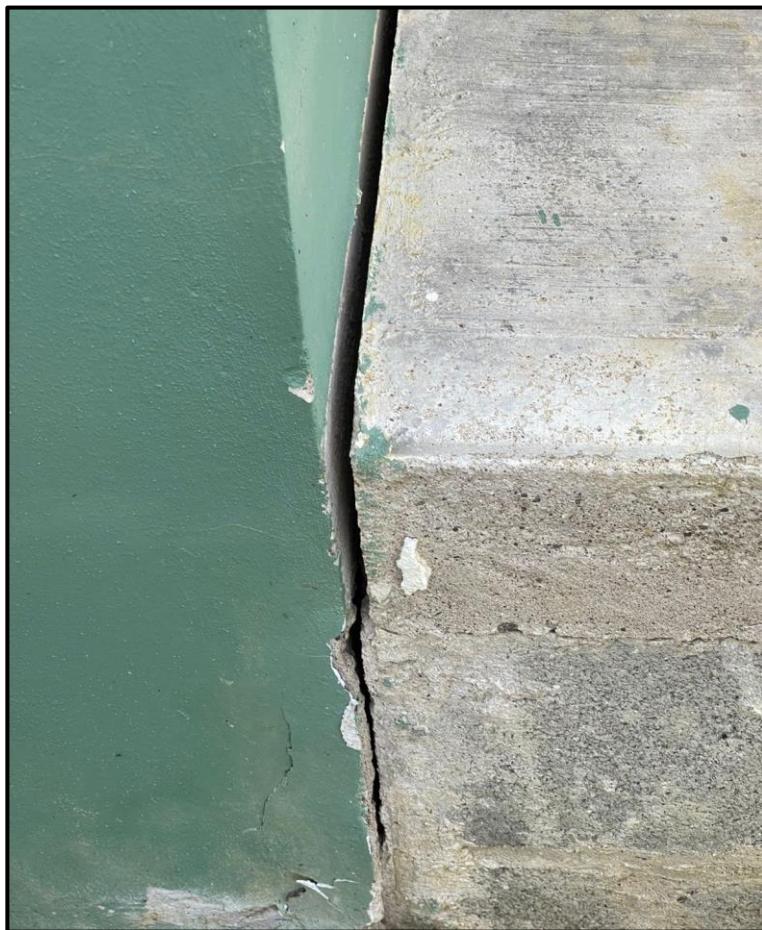


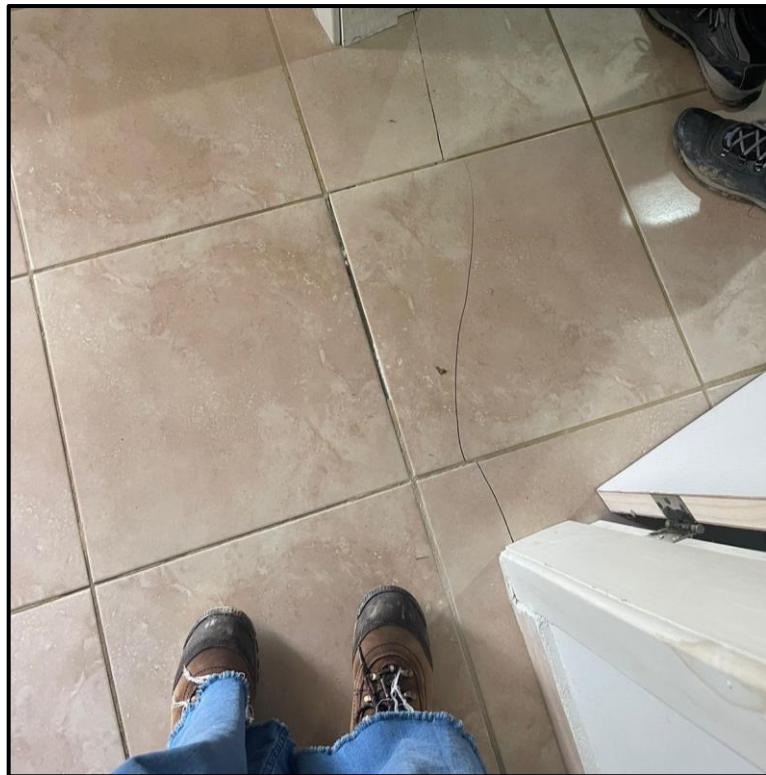
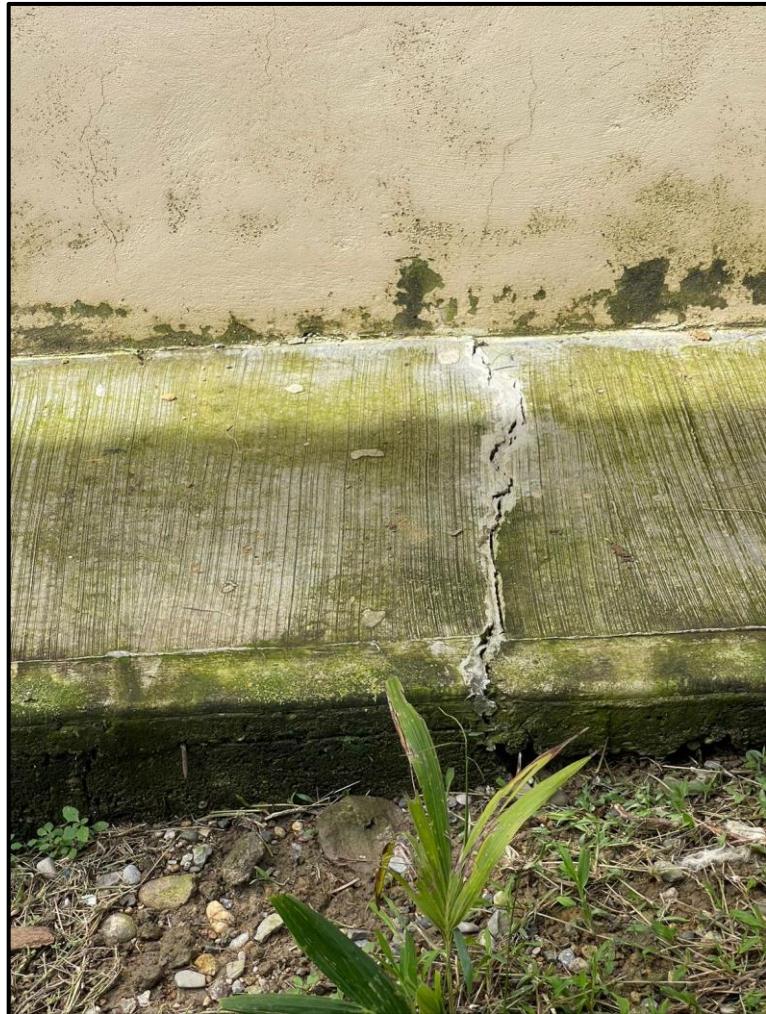


2.12 Inspección de obra para realizar avalúo Edificio de 4 niveles



2.13 Inspección de casas para toma se seguros en Villas del Corral.





2.14 Inspecciones de avances de obra en Megapollo.





2.14.1 Informe de Inspección de avance de obra Megpollo

II. Descripción y Elementos de Construcción

Descripción	Comentarios
Actividades Culminadas	Del presupuesto: Obras preliminares: ejecutadas en un 100% Excavaciones y Cimentaciones: ejecutadas en un 90% más o menos. Estructural: Ejecutadas en un 65% más o menos, la mayoría de las estructuras están armadas y encofradas, pero falta fundirlas (con la mayoría de los materiales comprados para poder ejecutar las obras) Los joits metálicos del segundo y tercer nivel ya cuentan con su limpieza, pintura, armado, las estructuras solo están pendientes de montaje. Losa del primer nivel culminada en un 100%. Obras adicionales al presupuesto: refuerzos al muro de contención y pozo perforado de 550.00 pie.
Actividades En Ejecución	Obras estructurales, colado, encofrados de soleras y vigas del segundo nivel. En el momento que se realizó la visita estaban realizando el armado de vigas y soleras del segundo nivel.
Actividades Pendientes	Todas las obras del presupuesto, exceptuando las mencionadas anteriormente. Pendientes obras de segundo y tercer nivel. Actividades de acabados en general, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
Materiales Utilizados	Bloque, varillas de diferentes diámetros, cemento, arena, grava, madera, piedra, canaleta, láminas metálicas, tubo estructural cuadrado, perfiles metálicos, ángulos de metal.
Materiales en Existencia	agregados finos y gruesos, hierro y cemento.
Mano de Obra Pagada	Proyecto llave en mano con la constructora HD Inversiones.
Estado de la Construcción:	La construcción se encuentra en un 50% de avance.
Observaciones	La obra se está desarrollando de forma correcta y presenta avances, la inversión más fuerte fue a nivel de cimentación para poder dejar una estructura de calidad.

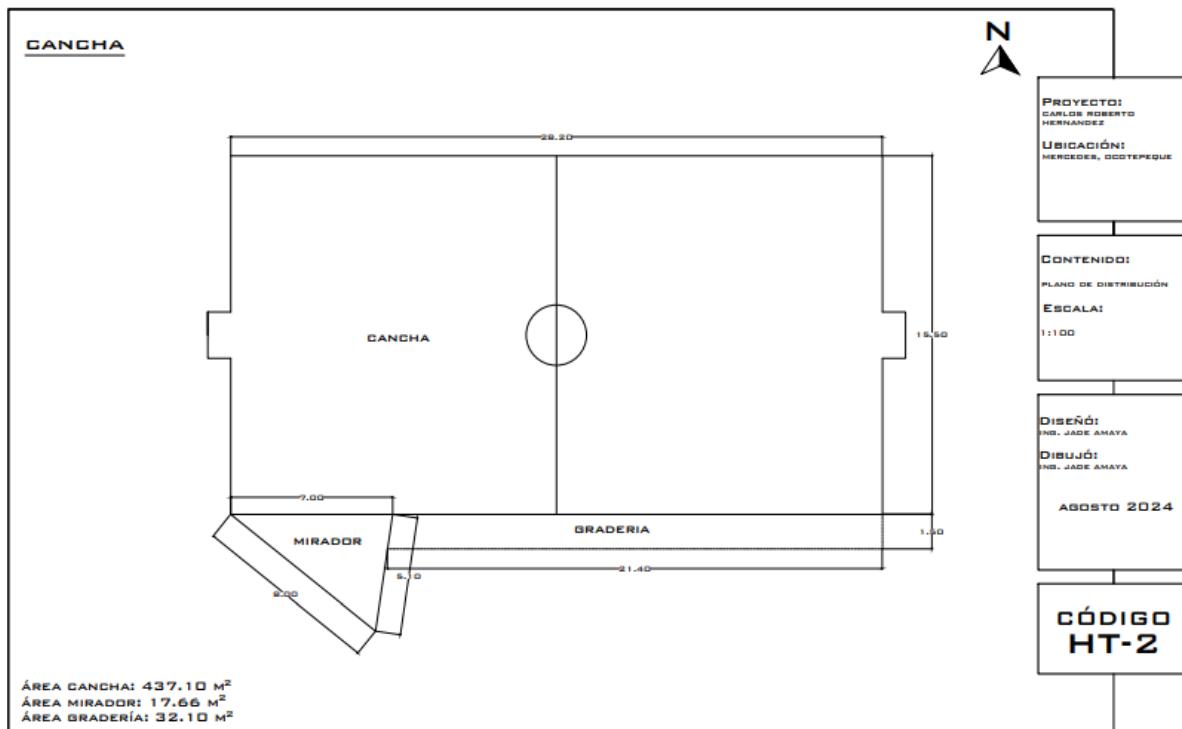
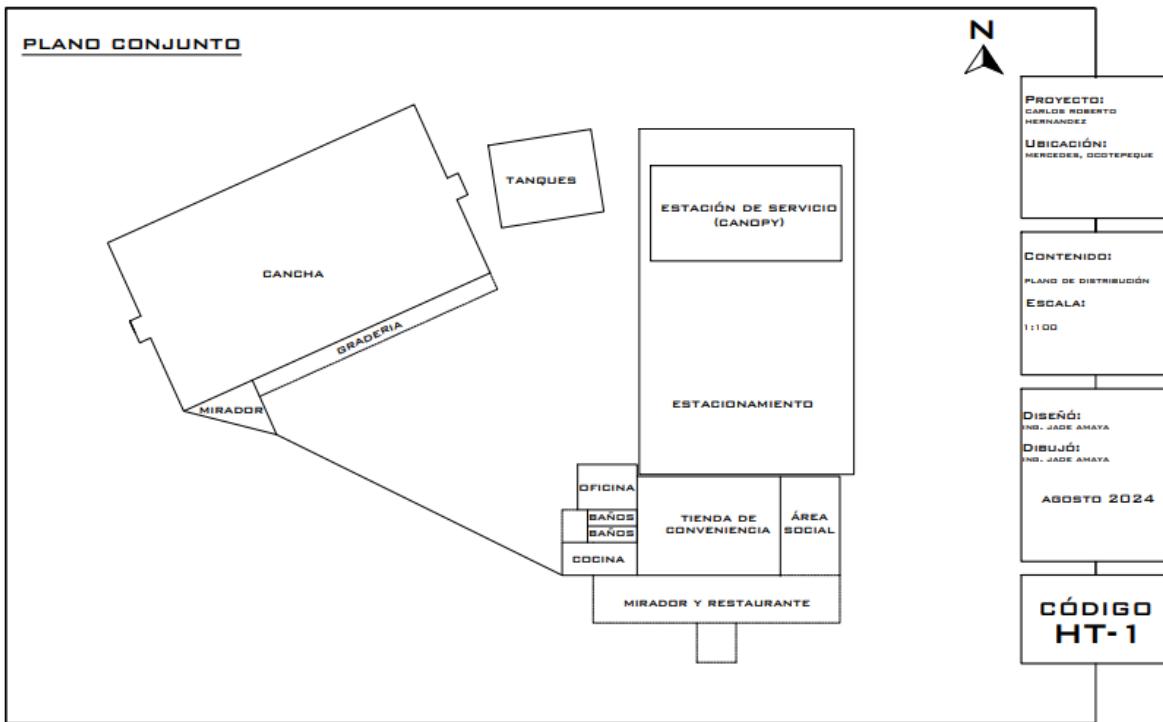
III. Resumen de del Avance

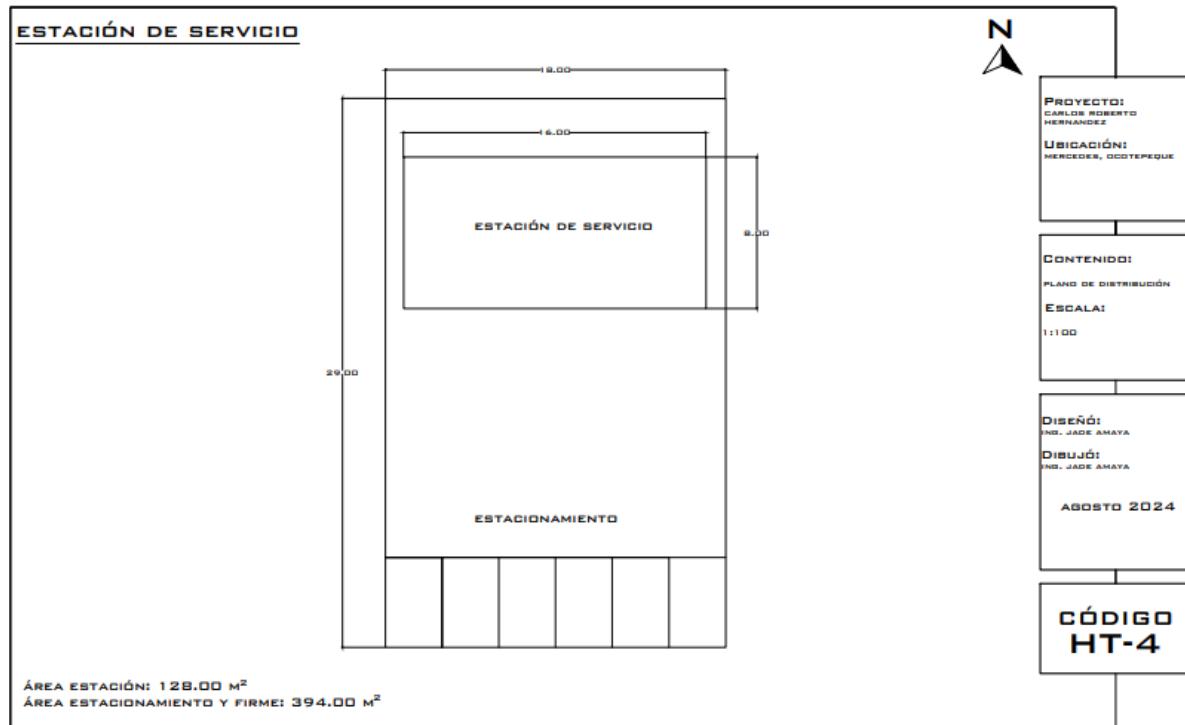
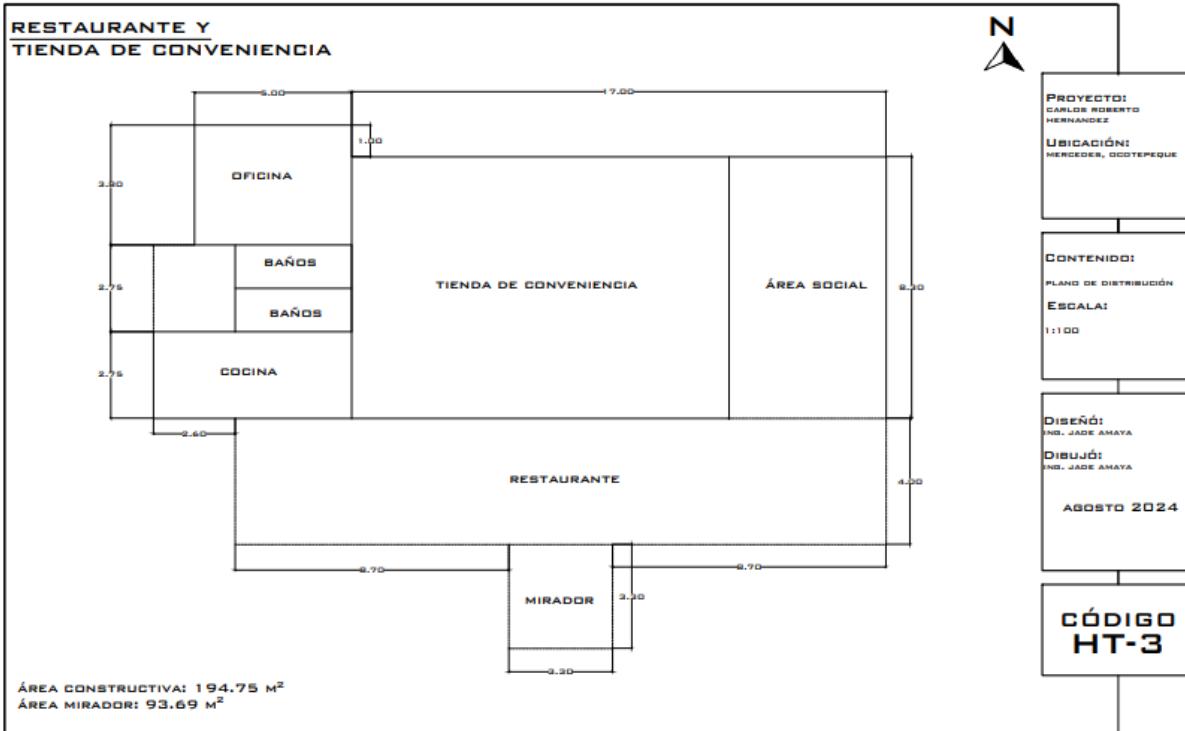
Porcentaje del Avance Global de la Obra:	5%
Valor Estimado de Inversión:	L 4,500,000.00 aproximadamente al momento de la inspección.
Periodo de Ejecución	6 meses, el proyecto inicio en febrero
Valor Estimado para Culminar la Obra	L3,000,000.00
Observaciones	Se autoriza este desembolso para que el cliente continue ejecutando las actividades pendientes.

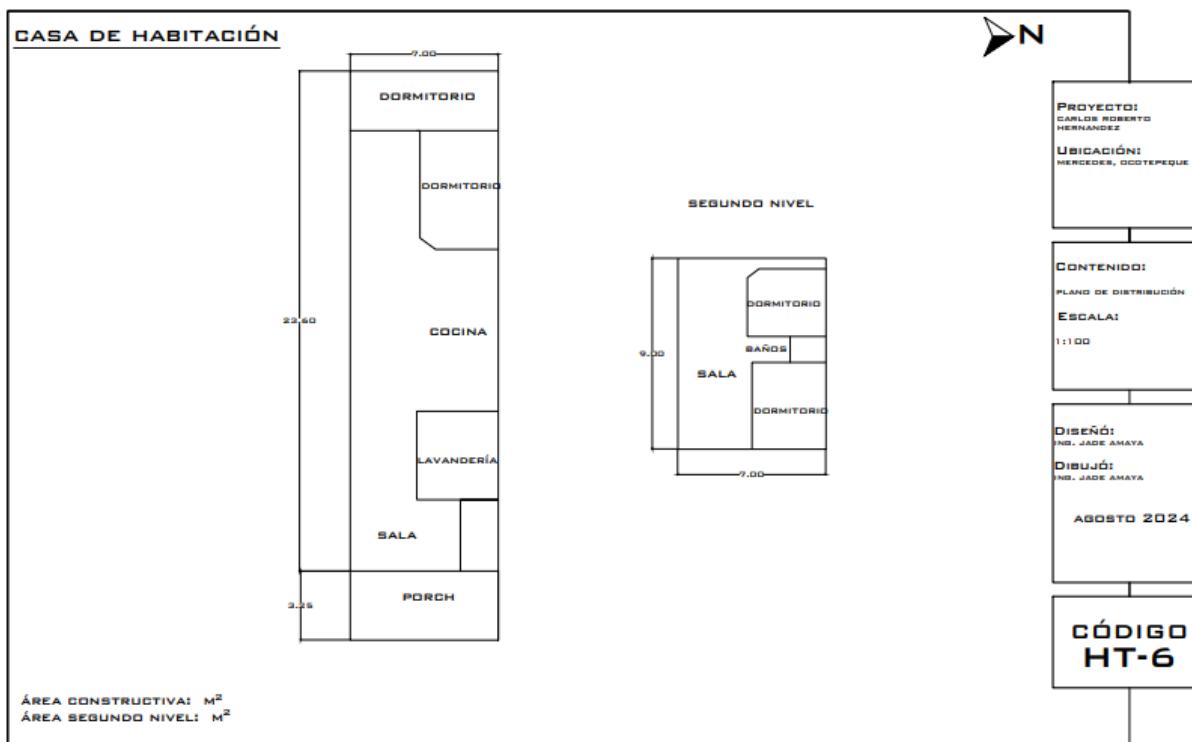
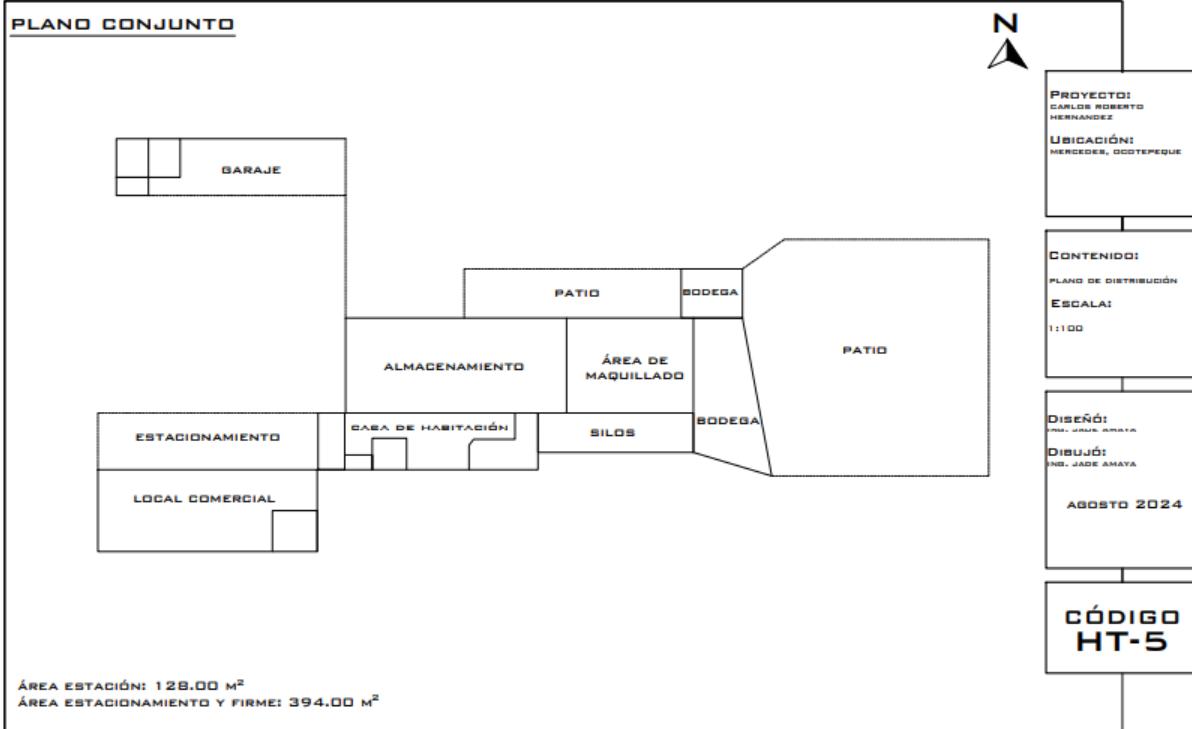
2.15 Levantamiento con cinta en Mercedes, Ocotepeque y elaboración de planos.

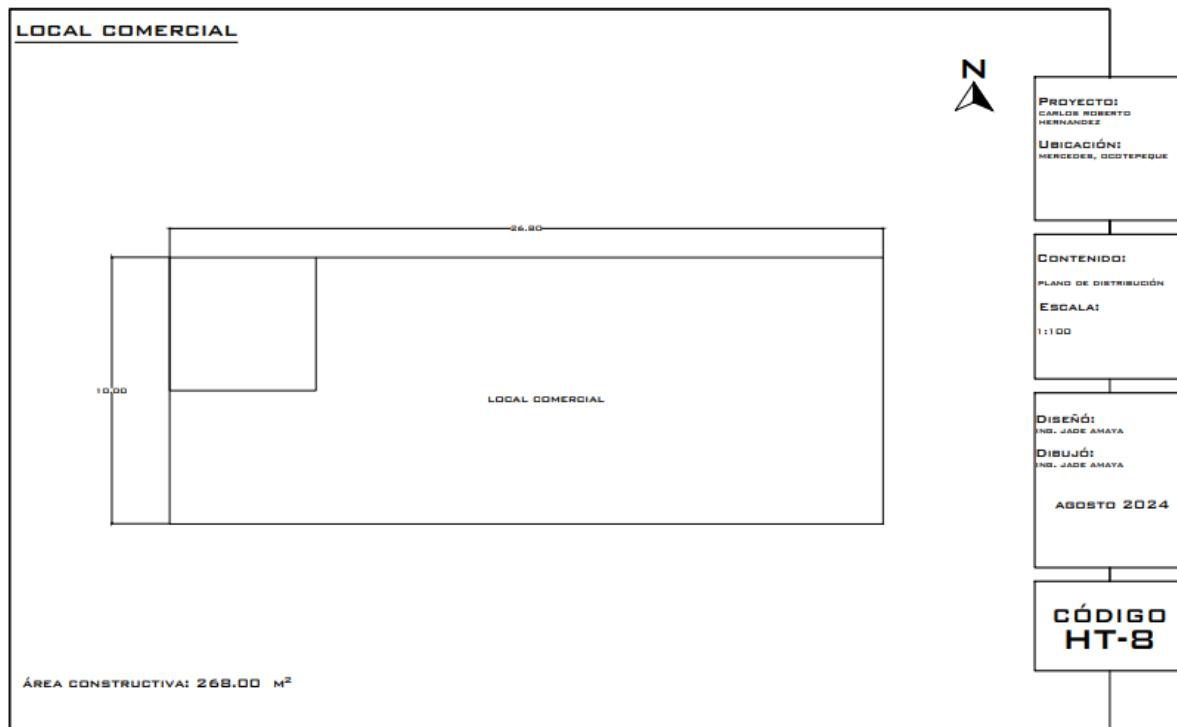
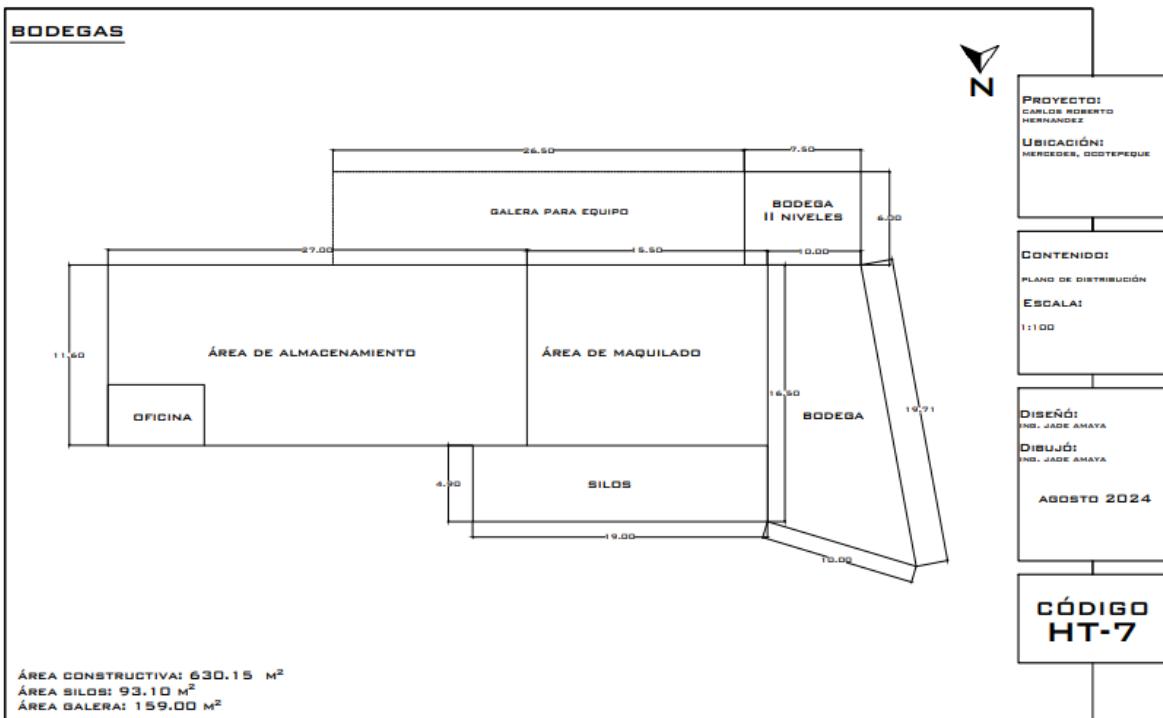


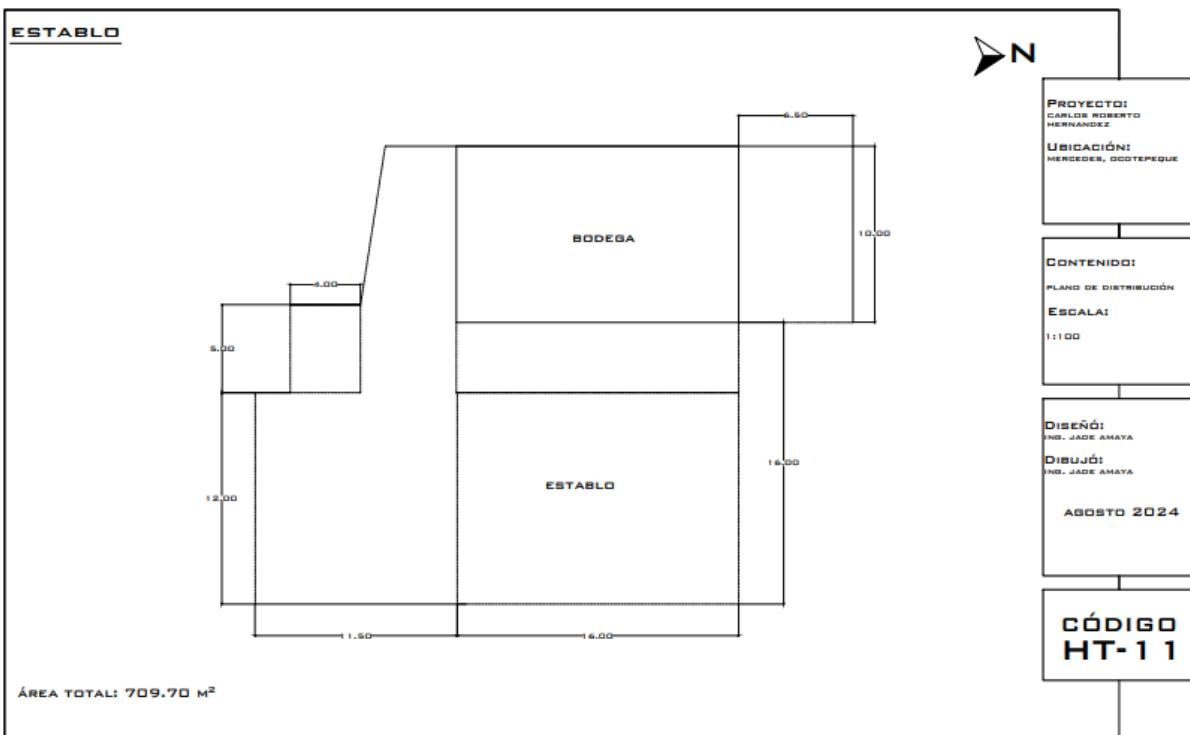
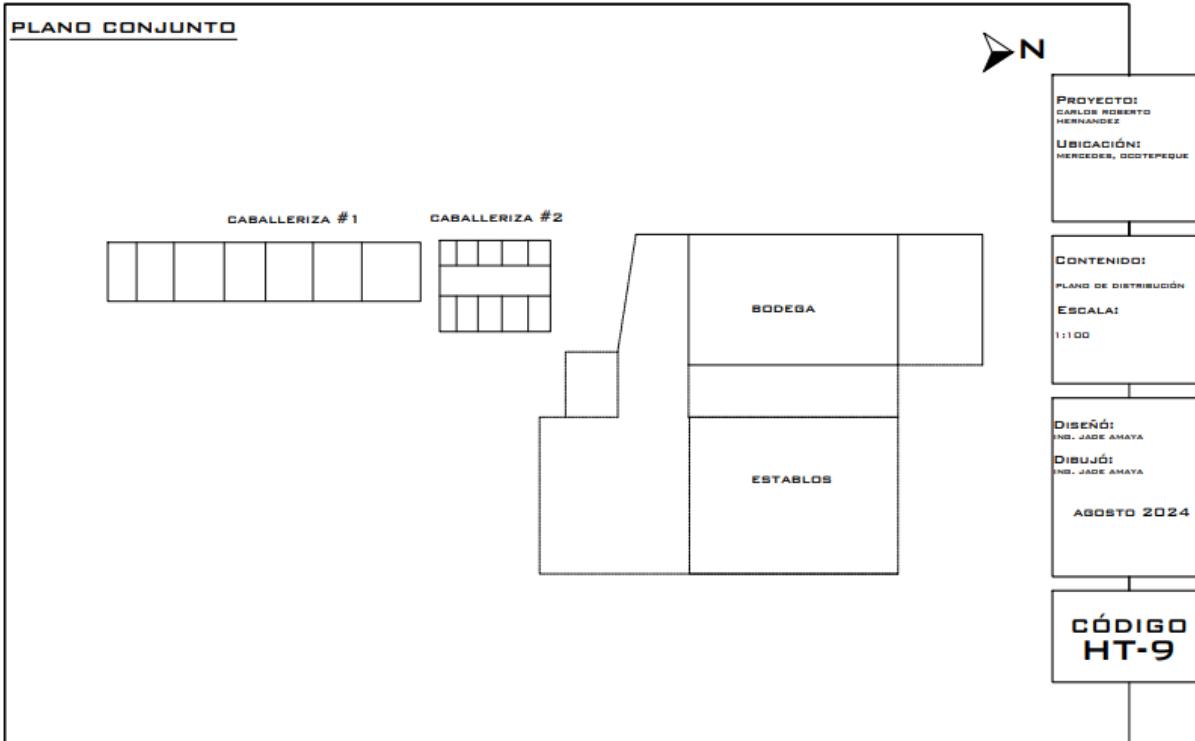
2.15.1 Planos Mercedes, Ocotepeque





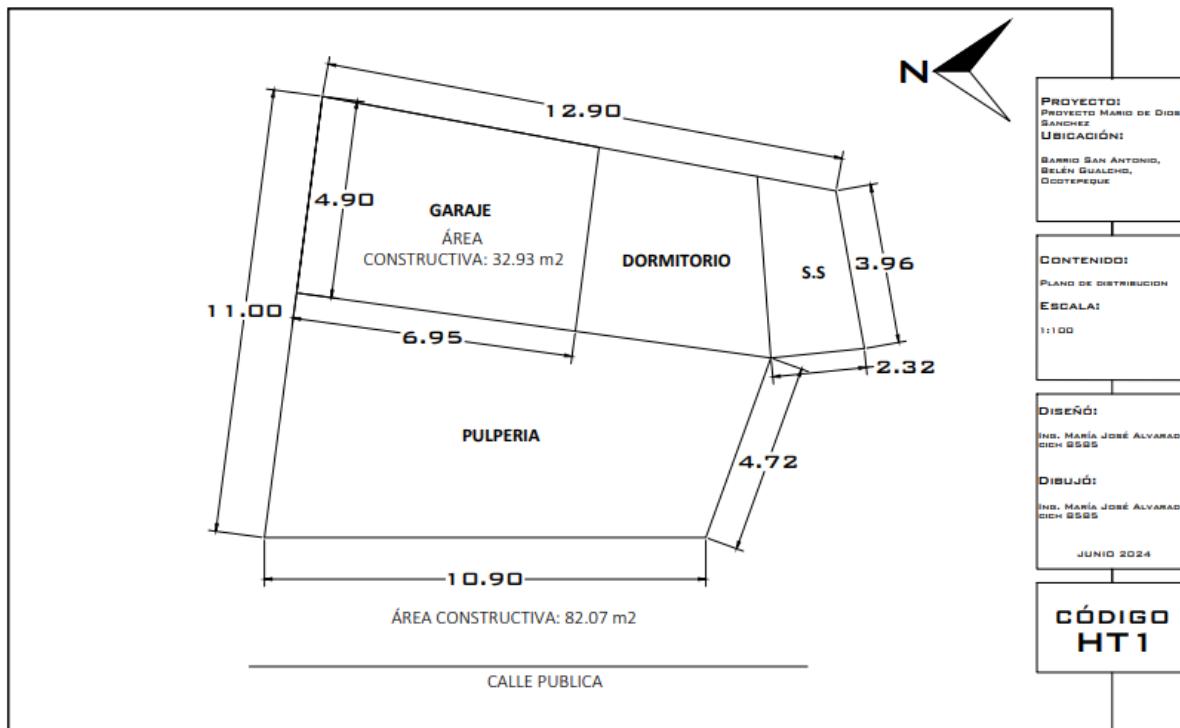
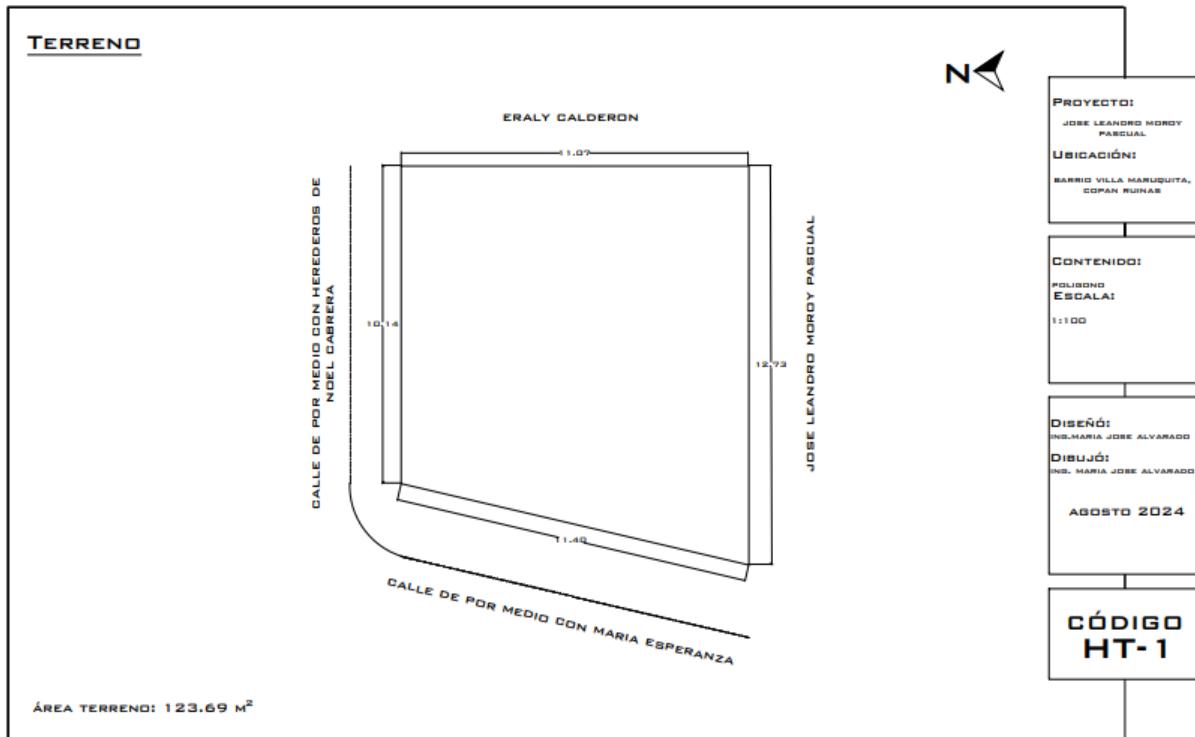




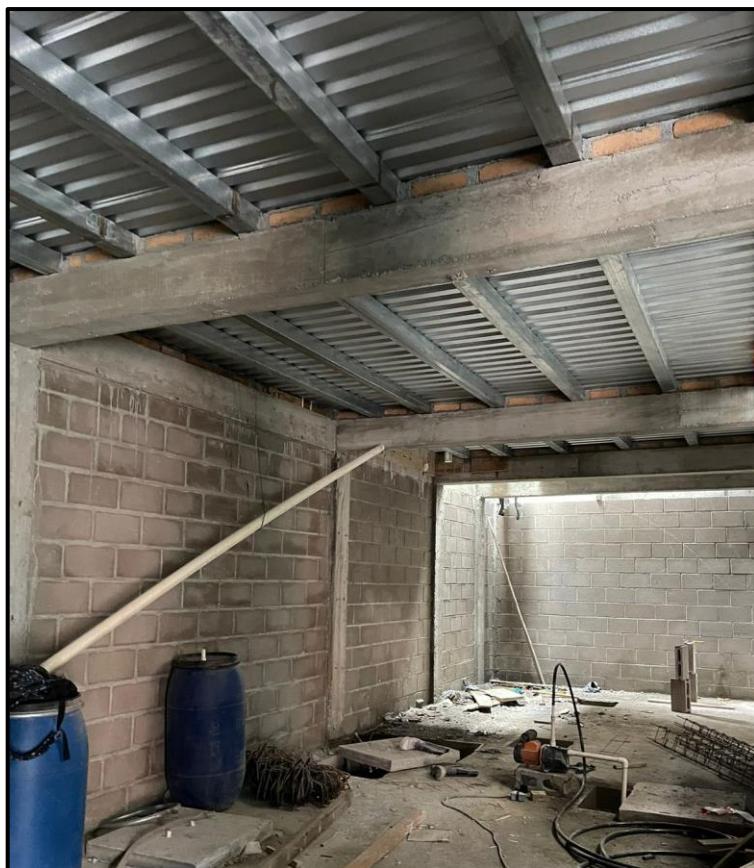


3.2 Aportaciones a la Empresa Banco de Occidente

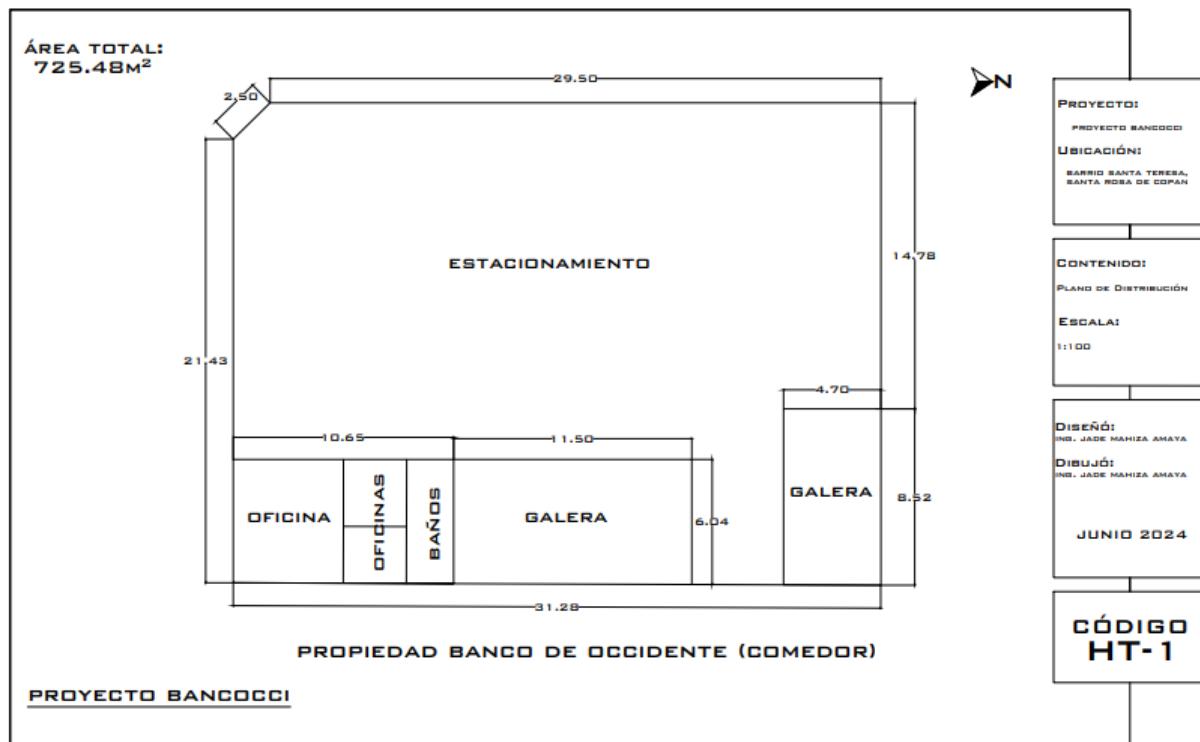
3.2.1 Manejo de AutoCAD



3.2.2 Inspección de avance de obra en Apartamentos en Altos de Santa Rosa



3.2.3 Levantamiento con cinta y elaboración de planos de Estacionamiento Banco de Occidente



3.2.4 Levantamiento con cinta en Agencia Sula y elaboración de planos

