



COMPAÑÍA
NACIONAL
DE AVALÚOS, S.A.



Panamá, 04 de Junio de 2021.

Señor

EDWIN ESCALA

Ref.: GR/Ref.3958/06-2021

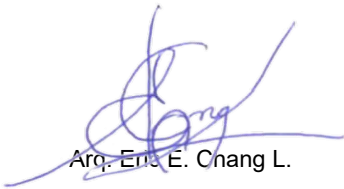
E.S.D.

En atención a su solicitud, adjuntamos el presente Informe de Inspección y Avalúo realizado a la Finca 208239, Documento 288162, propiedad de **PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA , VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL**, ubicada en Urbanización Brisas del Golf, Casa J-44, Corregimiento de Jose Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá.

VALOR ACTUAL DE MERCADO B/. 200,000.00

Agradecemos su elección al brindarle nuestros servicios y a la vez quedamos a su disposición para cualquier consulta adicional con respecto al presente informe.

Atentamente,



Arq. Eric E. Chang L.

Gerente

Compañía Nacional de Avalúos, S.A.



INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

GR/Ref.3958/06-2021

Fecha de la inspección: 29 de Mayo de 2021.

A. DATOS GENERALES:

SOLICITANTE:	EDWIN ESCALA			
BIENES AVALUADOS:	UN LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA TIPO CHALET, SOBRE ÉL CONSTRUIDA			
PROPÓSITO EXCLUSIVO DEL AVALÚO:	VENTA			
NORMA DE VALUACIÓN APLICADA:	IVS			
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:	URBANIZACIÓN BRISAS DEL GOLF, CALLE 30 NORTE, CASA N°J-44, CORREGIMIENTO DE JOSE DOMINGO ESPINAR, DISTRITO DE SAN MIGUELITO, PROVINCIA DE PANAMÁ.			
GEOREFERENCIAS DE UBICACIÓN:	LATITUD: 9° 4'12.33"N ; LONGITUD: 79°27'5.09"O			
REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	Finca:	208239	Código:	8A03
	Rollo:	1	Asiento:	1
	Documento:	288162		
EDAD APROXIMADA:	Construcción original:	2002		
CONDICIONES FÍSICAS:	Optimas:	X	No aplica:	
	Funcional:			
	Restricciones:			
	Inhabitable:			
PROPIETARIO:	PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA , VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL.			



COMPAÑÍA
NACIONAL
DE AVALÚOS, S.A.

COMPAÑÍA NACIONAL DE AVALÚOS, S.A.

R.U.C.: 43274-97-280-921 | D.V.: 77
Vía España, Bella Vista, Antiguo Edificio Elga, Local #2, Panamá
(+507) 269.25.95 | www.conavsa.com

B. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

Como equipamiento urbano se destaca la existencia de diferentes plazas comerciales, con servicios de bancarios, restaurantes, supermercados, farmacias, almacenes, lavandería, ferretería etc. Cuenta además, con transporte colectivo y selectivo, escuelas particulares, iglesias, fácil acceso al Corredor Norte y a la Vía Tocumen en donde cuenta con fácil acceso a otras plazas comerciales, entre otros.

Acceso:

Calle de hormigón Calle/ asfalto Vía Principal Adoquines Tierra/Piedra
Servidumbre privada Servidumbre pública Vía Secundaria Vereda Mar

Infraestructura:

Alcantarillado sanitario Electricidad soterrada Acueductos Telefonía
Alcantarillado pluvial Tendido Eléctrico Planta de tratamiento Cable tv
Tanque séptico Alumbrado público Aceras Transporte

Equipamiento Urbano o Supraestructura:

Plazas comerciales Iglesia
Escuelas Parques
Policía Hospital

Consolidación:

Habitacional Mixto Planificado
Comercial Mezclado Espontáneo
Industrial

C. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE:

El lote es de forma rectangular, ubicado entre lotes y su topografía es mayormente plana con ligera pendiente ascendente hacia su parte posterior.

Uso de Suelo:

RE R1B R2B RM1 RM3
R1A R2A RR RM2 MCU1
C1 C2 IL MCU2 MCU3
R RM SIU SIV Otros

Drenaje:

Operativo / Funcional Deficiente

INFORMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO:

Linderos y medidas totales de la finca No. 208239 se encuentran debidamente inscritos en la Sección de Propiedad del Registro Público.

Norte: Colinda con el Lote J-55.
Sur: Colinda con Calle 30 Norte.
Este: Colinda con el Lote J-43.
Oeste: Colinda con el Lote J-45.
Plano catastral: 81003-94529
Superficie del terreno: 354.00 m².
Valor de terreno inscrito: B/. 19,019.38
Valor de mejoras inscrito: B/. 40,000.00
Fecha de inscripción: 07 de Noviembre de 2001

HIPOTECAS Y GRAVÁMENES:

La Finca No. 208239 presenta una primera hipoteca. (Ver anexo).

D. ESTIMACIÓN DEL VALOR FÍSICO DE LA PROPIEDAD:

(Método de Costo de Reposición)

OBSERVACIONES:

Años de construcción: 19 años

A la fecha de la inspección, la condición física de esta propiedad es buena, no muestra deterioro físico.

	Criterios (%)	Ponderación (%)	
Depreciación por edad y conservación:	1.50%	70%	19.950%

La propiedad fue construida en el año 2002 por lo que su depreciación ha sido estimada en base a los criterios tradicionales de 1% anual por edad y 0.50% por deterioro físico, no obstante la propiedad ha sido objeto de mejoras y adiciones por lo que hemos ponderado su depreciación en un 70% de acuerdo a lo observado.

Las áreas señaladas en el presente informe de inspección y avalúo corresponden a las medidas físicas tomadas en sitio por representantes de nuestra empresa.

Área cerrada original	Área de const. en m ²	Valor por m ²	Valor total por m ²
Área cerrada (Vivienda):	103.75	750.00	77,812.50
Área semicerrada			
Estacionamiento:	34.54	325.00	11,225.50
Portal:	5.57	350.00	1,949.50
Terraza posterior:	10.47	350.00	3,664.50
Pasillo-lavandería:	11.50	300.00	3,450.00
Σ Area Vivienda	165.83		
Otras mejoras			
Pavimento:	6.75	65.00	438.75
Pavimento mejorado:	58.29	90.00	5,246.10
Cerca de bloques perimetral (ml):	22.55	350.00	7,892.50
Muro de retén:	23.00	450.00	10,350.00
	Valor de reposición		122,029.35
	Depreciación	19.950%	24,344.86
	Valor real actual		97,684.49

VALOR REAL TOTAL DE LAS MEJORAS:

B/. 97,684.49

E. AVALÚO DEL TERRENO:

Según investigaciones realizadas, el promedio de valores de mercado está en B/.350.00 el m².

OBSERVACIONES: De acuerdo al análisis realizado sobre la infraestructura con que cuenta el entorno donde se ubica el terreno y las demás características físicas, grado de desarrollo, accesos, nivel socio-económico, viabilidad, tránsito, posición del lote, topografía y demás.

Consideramos como valor razonable de mercado:

B/. 350.00 m²

Superficie del lote	Valor x m ²	Valor total del terreno
354.00 m² a	350.00	B/. 123,900.00
Valor Total de Reposición		B/. 221,584.49

F. ESTIMACIÓN DEL VALOR SOBRE LA RENTA

El análisis del Valor sobre la Renta ha sido estimado basándose en el valor probable que se pueda percibir por el alquiler del inmueble, considerando las condiciones actuales del mercado.

Este valor se ha estipulado en B/.	
Entrada Bruta Mensual	750.00
Entrada Bruta Anual	9,000.00
Menos Gastos Aproximados (20%)	1,800.00
Renta Anual	7,200.00
Calculada al 8.5% sobre la Inversión	84,705.88
VALOR SOBRE LA RENTA	84,705.88

G. VALOR ESTIMADO COMPARATIVO EN EL SECTOR

Para determinar los valores de ventas comparables, se efectuó un análisis científico de propiedades vendidas recientemente o que se conocen los precios de listas o las ofertas formuladas por interesados, en un radio cercano para mostrar el valor probable en que la propiedad valuada pudiera venderse si se ofreciera en el mercado inmobiliario.

Cualidades	Propiedad Avaluada	Muestra No. 1		Muestra No. 2		Muestra No. 3	
Propiedad	Vivienda N° J-44	Vivienda en venta		Vivienda en venta		Vivienda en venta	
Ubicación	Brisas del Golf	Brisas del Golf		Brisas del Golf		Brisas del Golf	
Área de Construcción/m	165.83	173.00		209.60		283.80	
Área de terreno/m ²	354.00	300.00		262.00		312.00	
Recámaras / Baños / Estacionamientos	Tres/Dos/Dos/Cto. y S.S. servicio	Tres/Dos/Dos		Tres/Dos y medio/Dos		Tres/Tres/Dos	
Valor de Mercado	B/. 200,000.00	B/. 179,000.00		B/. 215,000.00		B/. 260,000.00	
Valor de Mercado/m ²	B/. 1,206.05	B/. 1,034.68		B/. 1,025.76		B/. 916.14	
Fuente		Compreoalquile		Compreoalquile		Compreoalquile	
ID		60542657		58221542		59001368	
		Equivalencia		Equivalencia		Equivalencia	
	Ajustes de la muestr.	Coeficiente	Ajuste	Coeficiente	Ajuste	Coeficiente	Ajuste
Cuadro de Ajustes	Ubicación	1.00	B/. 1,034.68	1.00	B/. 1,025.76	1.00	B/. 916.14
	Distribución	1.08	B/. 1,117.46	1.10	B/. 1,128.34	1.15	B/. 1,053.56
	Especulación	0.98	B/. 1,095.11	0.98	B/. 1,105.77	0.98	B/. 1,032.49
	Valores promedios/m		B/. 1,095.11		B/. 1,105.77		B/. 1,032.49
	Valores promedios		B/. 189,453.60		B/. 231,770.00		B/. 293,020.00

Valor por tendencia de la Propiedad Avaluada/m²

B/. 1,077.79

Valor de Mercado por Método Comparativo

B/. 178,729.81

H. VALOR DE MERCADO

Como resultado de la investigación y análisis, es nuestra opinión que el valor de mercado del bien avaluado al 29 de mayo de 2021 es de:

VALOR DE MERCADO:	B/. 200,000.00
--------------------------	-----------------------

I. VALOR DE LIQUIDACIÓN :

B/. 180,000.00

J. PROBABLE SUMA A ASEGURAR:

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN:	B/. 97,684.49
---------------------------------	----------------------

VALOR FÍSICO ACTUAL:	B/. 78,147.60
-----------------------------	----------------------

K. DETERMINACION DEL VALOR DE MERCADO

Para determinar el valor de mercado del bien, se realizó un recorrido por todo el predio, observando toda la característica existente en la propiedad y además Se consideró toda la información suministrada por los propietarios.

Además la propiedad se encuentra en un excelente estado físico, al igual que una magnífica ubicación y excelente topografía (mayormente plano) con su debido drenaje natural, en este caso para el valor de la propiedad nos hemos inclinado por el metodo de reposición.

L. CONCLUSIONES

Tomando en cuenta la información suministrada sobre la base de datos obtenidos en las distintas fuentes consultadas, en la inspección realizada al inmueble objeto de estudio de análisis y en el marco teórico y practico el cual se instrumenta en el trabajo se estima que el valor del inmueble con uso de vivienda unifamiliar ubicado en el sector de Brisas del Golf a la cantidad de: **Doscientos Mil Balboas con 00/100.**

OBSERVACIONES:

La fecha a que corresponden los valores reflejados en el presente informe de inspección u avalúo, esta identificada en el mismo. Por ello la empresa no asume responsabilidad alguna por afectaciones físicas o económicas que puedan influir en el valor de la propiedad posteriormente.

Para el presente informe de avalúo se ha trabajado conforme a las normas internacionales de valuación IVS. De igual manera el personal que trabajo en el mismo es competente en esta materia.

Toda la información suministrada en el presente informe de avalúos corresponde a la observada al momento de la inspección. De este modo hacemos constar que no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

El presente informe de inspección y avalúo es confidencial y de uso exclusivo de nuestra empresa y de los solicitantes a quienes se dirige. Por ello no aceptamos responsabilidad alguna por el uso indebido del mismo por terceras personas.

Esta prohibida la reproducción, publicación parcial o total de este informe sin la previa autorización de la empresa.

DEFINICIONES SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN:

Valor de Mercado:

Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones.

Método de Costo - Valor de Reconstrucción:

Proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo mas que el costo de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción.

Método de Capitalización de Rentas - Valor sobre la Renta:

Proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos futuros de efectivo en un único valor capital.

Método Comparativo:

Proporciona una indicación de valor comparando el bien objeto de estudio con activos idénticos o similares sobre cuyo precio se dispone de información.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

La propiedad motivo del presente informe de avalúo consiste en una construcción tipo:

Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/>	Una Planta <input checked="" type="checkbox"/>	Propiedad horizontal <input type="checkbox"/>	Comercial <input type="checkbox"/>
Adosada <input type="checkbox"/>	Dúplex <input type="checkbox"/>	Multifamiliar <input type="checkbox"/>	Industrial <input type="checkbox"/>

PISOS:

Acabado a flota <input checked="" type="checkbox"/>	Cerámica <input checked="" type="checkbox"/>	Pasta <input type="checkbox"/>	Mármol <input type="checkbox"/>
Rústico <input type="checkbox"/>	Granito <input type="checkbox"/>	Porcelanato <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>
Arcilla <input type="checkbox"/>	Adoquines <input type="checkbox"/>	Laminado tipo parquet <input type="checkbox"/>	Tierra <input type="checkbox"/>

PAREDES:

Bloques repellados <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Mampostería <input type="checkbox"/>	Revestido de Granito <input type="checkbox"/>
Balaustres <input type="checkbox"/>	Adobe <input type="checkbox"/>	Vidrio <input type="checkbox"/>	Revestido de Azulejos <input checked="" type="checkbox"/>

VENTANAS:

Persianas <input checked="" type="checkbox"/>	Ornamentales <input type="checkbox"/>	Verjas de hierro <input checked="" type="checkbox"/>	Francesas <input type="checkbox"/>
Vidrio fijo <input type="checkbox"/>	Aluminio <input checked="" type="checkbox"/>	Paletas <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>

PUERTAS:

Plywood <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Hierro forjado <input checked="" type="checkbox"/>	Vidrio y acero <input type="checkbox"/>
Laminada <input type="checkbox"/>	Seguridad <input type="checkbox"/>	Verjas <input checked="" type="checkbox"/>	Acero expandido <input type="checkbox"/>

CIELO RASO:

Gypsum <input checked="" type="checkbox"/>	Mad. Machihembrada <input type="checkbox"/>	Losa <input type="checkbox"/>	Escayola <input type="checkbox"/>
Celotex <input type="checkbox"/>	Fibra de Mineral <input type="checkbox"/>	Molduras <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>
Suspendido <input type="checkbox"/>	Fibra de vidrio <input type="checkbox"/>	Detalles decorativos <input type="checkbox"/>	Techo visto <input checked="" type="checkbox"/>

TECHO:

Losa de hormigón <input type="checkbox"/>	Zinc <input type="checkbox"/>	Asbesto Cemento <input type="checkbox"/>	Est. metálica <input checked="" type="checkbox"/>
Panalit <input checked="" type="checkbox"/>	Tejas <input type="checkbox"/>	Tejas Toledo <input type="checkbox"/>	Est. de madera <input type="checkbox"/>

DISTRIBUCIÓN DEL BIEN AVALUADO


Estacionamientos <input type="text" value="2"/>	Sala-Familiar <input type="text" value=""/>	Recámaras <input type="text" value="3"/>	Lavandería <input type="text" value="1"/>
Portal <input type="text" value="1"/>	Estudio <input type="text" value=""/>	Servicio sanitario <input type="text" value="2"/>	Cuarto de Servicio <input type="text" value="1"/>
Cocina <input type="text" value="1"/>	Den <input type="text" value=""/>	Clóset <input type="text" value="2"/>	Baño de Servicio <input type="text" value="1"/>
Sala-Comedor <input type="text" value="1"/>	Terraza <input type="text" value="1"/>	Walk in closet <input type="text" value="1"/>	Pasillo-lavandería <input type="text" value="1"/>

Nota:

Por este medio certificamos que nuestra elección como evaluadores y la aceptación de nuestros honorarios no han influido para que se dé como monto de éste suma alguna convenida anticipadamente.

Toda información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado durante la inspección y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

Suscribimos el presente informe en la ciudad de Panamá a los 04 días del mes de Junio de 2021.



Arq. Eric E. Chang L.
C.I.: 2002-001-071

Ubicación Regional de la Finca N° 208239



FOTOGRAFÍAS

Finca N°. 208239, Urbanización Brisas del Golf, Casa N° J-44, Corregimiento de José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. Propiedad de: **PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA, VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL.**



Acceso, fachada frontal y estacionamiento.

Finca N°. 208239, Urbanización Brisas del Golf, Casa N° J-44, Corregimiento de José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. Propiedad de: **PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA, VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL.**



Portal, sala-comedor y cocina.

Finca Nº. 208239, Urbanización Brisas del Golf, Casa Nº J-44, Corregimiento de José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. Propiedad de: **PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA, VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL.**



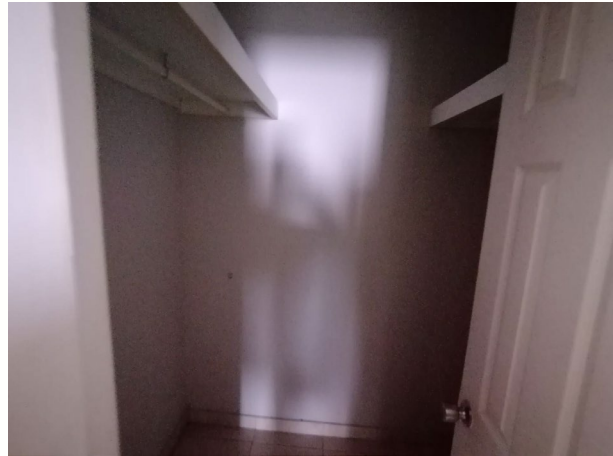
Cocina, lavandería, cuarto y baño de servicio y recibidor de recámaras.

Finca N°. 208239, Urbanización Brisas del Golf, Casa N° J-44, Corregimiento de José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. Propiedad de: **PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA, VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL.**



Recámara #1, recámara #2, servicio sanitario y recámara #3.

Finca N°. 208239, Urbanización Brisas del Golf, Casa N° J-44, Corregimiento de José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. Propiedad de: **PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA, VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL.**



Servicio sanitario y walk in closet integrado a la recámara #3,
terracea posterior y pavimento mejorado.

Finca N°. 208239, Urbanización Brisas del Golf, Casa N° J-44, Corregimiento de José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. Propiedad de: **PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA, VILMA EDITH ESCALA DE CARVAJAL.**



Fachada posterior y resto libre de la propiedad.

REPORTE AMBIENTAL Y RIESGO

Tipo de Propiedad				Uso del Terreno	Detalle
Residencial:	X	Casa	X	Residencial	Ver pag. 2
		Apartamento		Agropecuaria	
				Minería	
Comercial:		Oficinas Corporativas		Vertedero debidamente saneado	
		Local en Centro Comercial		Petróleo – Derivados	
		Galera / Bodega		Otro _____	
		Local Independiente	X	Uso de acuerdo a su zonificación: Si	
Industrial:		Planta		Posibles riesgos a la propiedad por situaciones varias	
		Galera		Contaminación acústica por su cercanía al Aeropuerto	
				Agropecuaria con posible contaminación química	
Agropecuario:		Terreno		Minería	
		Terreno y Mejoras		Petróleo – Derivado	
				Riesgo de Inundación	
Turismo:		Edificio / Hotel		Sin acceso a servicios básicos	
		Terreno	X	No se observó, a simple inspección, posibles riesgos	
Terreno (Sin Mejoras):		Área Residencial – Ciudad		Actividad o inmueble que pudieran afectar a vecinos	
		Área Comercial – Ciudad		Desplazamiento de Personas	
		Área Industrial		Destrucción o contaminación de bosques, cultivo	
		Área Rural		Contaminación de aguas vecinas	
				Contaminación de suelo subsuelo	
				Otros _____	
			X	No se observó, a simple inspección, afectación	
Presencia de agua en la zona		Mar		Deterioro ambiental en la zona	
	X	Río Juan Díaz		Emisiones de gases	
		Quebrada		Cercanía a emisiones electromagnéticas	
		Drenaje Natural		Ruido	
		Lago		Olores ofensivos	
				Vertimiento de aguas de proceso o industriales	
				Residuos industriales	
				Desechos	
				Polvos de origen industrial	
				Posible deslizamiento, derrumbe	
			X	No se observó, a simple inspección, afectación	

ANEXO



Registro Público de Panamá

**FOLIO REAL (INMUEBLE) SAN MIGUELITO CÓDIGO DE UBICACIÓN 8A03, FOLIO REAL Nº
208239 (F) - INSCRIPCIÓN
ASIENTO Nº 4**

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE

DATOS GENERALES

GRADO DE HIPOTECA: PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS
MONTO: CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/. 149,850.00)
PLAZO: 30 AÑOS
TASA EFECTIVA: 5.10%
INTERÉS ANUAL: 5.00%
LIMITACIONES DEL DOMINIO: SI A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A
PAZ Y SALVO DEL IDAAN: 10872413
PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE: 100201362
OBSERVACIONES: VER CLAUSULA QUINTA DE LA GARANTIA.

DATOS DEL ACREEDOR

NOMBRE: BANCO GENERAL, S.A
TIPO DE DERECHO: HIPOTECA

DATOS DE LOS DEUDORES

PABLO JOSE CARVAJAL ESCALA CON NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 8-793-86

FIADOR

VILMA EDITH ESCALA D CARVAJAL CON CEDULA 8-222-2370

ESTE ASIENTO REGISTRAL HA SIDO PRACTICADO EN LA ENTRADA 207691/2015 (0) PRESENTADA EN ESTE REGISTRO EL DÍA 18/05/2015 A LAS 04:08 PM

DOCUMENTOS PRESENTADOS

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 5850 DE FECHA 14/05/2015
AUTORIZANTE: NOTARIO PÚBLICO RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR DE LA NOTARÍA NÚMERO 10 DE PANAMÁ

LOS DERECHOS DE CALIFICACIÓN Y REGISTRO ASCIENDEN A MIL DIECISIETE BALBOAS (B/. 1,017.00)