

INFORME DE AVALÚO

GENERALES

No. Referencia	09-22-29749
Cliente	Gerardo Berroa
Solicitante	Gerardo Berroa
Fecha de inspección	21 de septiembre de 2022
Fecha de informe	28 de septiembre de 2022
Fecha efectiva del avalúo	28 de septiembre de 2022
Tipo de inmueble	Comercial
Tipo de mejoras	Local



IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Sección de Registro Público	Propiedad horizontal		
Propietario	Multi Trust, Inc.		
Folio Real P.H.	324993 (F)	Código de ubicación	8720
No. Entrada	358351/2018	Rollo	--
Tomo	--	Asiento	--
Folio	--	Documento/Imagen	--
Superficie Inscrita		Valor Registrado	B/. 350,000.00
	Terreno	8,266.95m2	Terreno --
	Mejoras	212.93m2	Mejoras --
Fecha de inscripción	15 de junio de 2011	No. Plano Catastral	--
Superficie a segregar	--	% Participación	1.34%

UBICACIÓN

Provincia	Panamá	Distrito	Panamá	Corregimiento	Pueblo Nuevo
Sector	Albrook	Urbanización	Ancón	Barriada	--
Avenida	Avenida Prof. Virginia Mata De La G.				
Edificio	P.H. Pine Hill, Edificio 1, Torre 1		Unidad/Lote	3	
Coordenadas					
Latitud	8°59'18.20"N	Longitud	- 79°33'28.57"E		
Utm Este	658529.13	Utm Norte	993885.33		

CONCLUSIONES

Valor del terreno	B/. 83,000
Indicador de valor por Enfoque de Costos	B/. 396,000
Indicador de valor por Enfoque de Mercado	B/. 400,000
Indicador de valor por Enfoque de Ingresos	B/. 369,700



Opinión de Valor de mercado al 29 de septiembre de 2022 B/.400,000.00

La opinión de valor arriba expresada está sujeta a supuestos y/o supuestos especiales citados en la próxima página.

OTROS VALORES

Valor de Reposición Nuevo	B/. 392,268.00
Valor de Reposición Depreciado:	B/. 313,814.40
Valor de venta rápida	B/. 360,000.00

PARÁMETROS DE VALUACIÓN

Propósito del avalúo	Garantía
Base de valuación:	Valor de mercado
Premisa de valor	Mayor y más intenso uso
Derechos valuados	Plena propiedad
Fecha efectiva del avalúo	28 de septiembre de 2022

Supuestos

(Condición que puede aceptarse razonablemente como un hecho en el contexto del avalúo, sin que se lleve a cabo una investigación o verificación específica. Una variación de una hipótesis puede afectar los resultados de la tasación)

La superficie de terreno utilizada corresponde a datos de inscripción en Registro Público. Se asume que esta información es correcta.

Supuestos especiales

(Suposición que asume hechos que difieren de los hechos reales existentes en la fecha de valuación, o que no sería supuesta por un participante típico del mercado en una transacción realizada en la fecha de valuación).

No aplica

ALCANCE

Fecha de inspección	21 de septiembre de 2022
Tipo de inspección	Recorrido completo
Superficie del terreno	Según constan inscrita en Registro Público.
Áreas de construcción	Se calcularon áreas según medidas en planos y se realizaron verificaciones en sitio.
Avalúo de terreno	Existe suficiente información de mercado para derivar valor de terreno de manera razonable.
Enfoque de Costos	Es necesario para obtener resultados confiables y se desarrolla en nuestro análisis.

Consiste en estimar el valor de la propiedad sujeto a partir del costo de producir, a costos corrientes en la fecha efectiva del avalúo, una propiedad sustituta o una réplica exacta, según lo que el mercado sugiera sea la comparación más idónea. Este costo es equiparado al de la propiedad sujeto, aplicando los ajustes necesarios por diferencias en antigüedad, condición y utilidad.

Enfoque de Mercado No es necesario para derivar un indicador confiables. No se utiliza en nuestro análisis.

En este enfoque se deriva un indicador de valor de la propiedad sujeto comparándola con propiedades similares que hayan sido vendidas recientemente, que se encuentran en venta o en trámite de venta. La premisa fundamental de este enfoque es que el valor de una propiedad se encuentra directamente relacionado con los precios de propiedades comparables competitivas.

Enfoque de Ingresos Es necesario para obtener resultados confiables y se desarrolla en nuestro análisis.

Consiste en técnicas y procedimientos matemáticos que se utilizan para analizar la capacidad de una propiedad para generar beneficios económicos y convertir esos beneficios en un indicador de valor actual.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Uso predominante	Residencial de media Densidad	Carácter del sector	Urbano
Crecimiento	Estable	Oferta vs demanda	Balanceada
Tendencia de valores:	Estable		
Tiempo típico de comercialización	Más de 6 meses		
Rango de precios observado: B/. x m ²			
Mínimo	B/. 1800	Máximo	B/. 2100
		Promedio	B/. 1900

Comentarios sobre el mercado actual:

La propiedad sujeto este informe de avalúo se encuentra ubicado sobre la avenida Prof. Virginia Mata de la G. del sector de Albrook. Por su ubicación estratégica para el sector transporte, tanto marítimo como aéreo y terrestre, el corregimiento de Ancón ha sido sujeto de múltiples desarrollos de infraestructura, institucionales, comerciales y residenciales que han traído plusvalía al área. En Ancón se ubica el Puerto de Balboa, el Aeropuerto Internacional Marcos A. Gelabert, la Gran Terminal de Transporte, el Puerto de Balboa y la terminal Pacífico del ferrocarril interoceánico. Adicionalmente se ubica Albrook Mall, uno de los centros comerciales de mayor movimiento en el país.

Entre los grandes atractivos que presenta están la alta proporción de áreas verdes con que cuenta, su cercanía al Canal de Panamá, y el desarrollo de la Ciudad del Saber, dentro de la cual se han establecido una diversidad de instituciones de renombre internacional. Adicionalmente, destaca la construcción de nuevos complejos de viviendas de alto costo, como lo son Clayton Village, Embassy Gardens y Embassy Club, los cuales han aportado significativa plusvalía al sector. Cerca también se encuentra el nuevo edificio de la Embajada y Consulado de los Estados Unidos.

Concebida bajo el concepto de "Ciudad Jardín", Albrook se caracteriza por tener lotes amplios y estar rodeado de paisajes naturales. Colinda con parques nacionales como el Parque Natural Metropolitano y el Parque Camino de Cruces y tiene acceso al Corredor Norte y al Puente Centenario por medio de la Avenida Ascanio Villalaz y Avenida Omar Torrijos

INFRAESTRUCTURA

Calles	Concreto	Aceras	Sí	Acueducto	Acueducto
Drenaje pluvial	Soterrado			Sistema sanitario	Alcantarillado público
Electricidad	Soterrada			Telefonía	Soterrada

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD SUJETO

Características de la propiedad respecto a su entorno Similar

TERRENO

Superficie:	8,266.95 m ²	Topografía	Plano
Forma	Rectangular	Ubicación relativa	Esquinero
Frente:	-	Atractivo:	No aplica
Fondo:	-	Acceso	Vía principal
Cuerpo de Agua Cercano	No	Tipo	No aplica
Norma de zonificación	R1d1 (ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD)		
Zonificación complementaria	--		

Usos permitidos R1d1 (ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD): Regula conjuntos de viviendas unifamiliares, viviendas adosadas de 2 unidades, con densidad máxima de 100 p/h. combinado con espacios verdes como Pi, Pv, Prv y Pnd y sus respectivas restricciones, además, de sus actividades secundarias como Mcv1 y Siv1. Uso actual Residencial alta densidad

Uso actual Comercial

Mejor y Más Intenso Uso – Terreno vacante Uso mixto con predominancia comercial

MEJORAS DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS

Tipo de mejoras:	Local	Año de construcción:	2010	Vida útil	60 años
Edad:	12 años	Vida económica remanente:	48 años	%Construcción:	100%
Edad efectiva:	12 años	Niveles de la propiedad:	2	Modelo:	--

Estructura:	Concreto armado	Condición:	Buen estado
Cubierta de techo:	Losa impermeabilizada	Condición:	Buen estado
Fachada:	Paredes repelladas y pintadas	Condición:	Buen estado
Puerta principal:	Aluminio y vidrio	Condición:	Buen estado
Ventanería general:	Corrediza	Condición:	Buen estado
Cerramiento perimetral:		Condición:	Buen estado

DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS

Finca:324993

Edificación: local

Nivel: mezzanine

Ambientes: Área operativa ,Escalera

Elementos: Acabado de paredes (Repello+pintura)

Baranda (Acero Inoxidable)

Cielo raso (Losa pasteada)

Pisos (Porcelanato)

Ventanas (Aluminio)

Nivel: planta baja

Ambientes: Área operativa ,Depósito ,Sanitario múltiple

Elementos: Acabado de paredes (Cerámica parcial ,Repello+pintura)

Cielo raso (Gypsum plano, Losa pasteada)

Pisos (Porcelanato)

Puertas (Aluminio y vidrio, Madera liviana)

BIENES ANEJOS

Nombre	Unidad	Cantidad	Ubicación
Estacionamientos	--	2	--

GRAVÁMENES

Hipoteca	No	Con Anticresis	No	Limitación de dominio	No
Acreedor	Multibank Inc.				
Monto:	B/. 262,800.00		Plazo:	60 meses	
Entrada No.:	--		Fecha:	30 de agosto de 2018	

VALOR DE TERRENO

Comparativo - Cualitativo

El análisis de comparación relativa es el estudio cualitativo de la relación indicada por los datos del mercado, sin recurrir a cuantificación, lo cual tiende a reflejar el carácter imperfecto de los mercados de bienes raíces. Para propósitos del presente avalúo, se considera razonable derivar el valor de terreno de este modo.

Folio real No. 324993 : $8,266.95 \text{ m}^2 \times \text{B}/.750.00 \times 1.34\% = \text{B}/.83,082.85$

Indicador de valor de terreno: **B/.83,000**

Observaciones:

1. La superficie de terreno utilizada corresponde a la superficie inscrita para la propiedad según consta en el Registro Público.
2. El valor del terreno corresponde a su Valor de Mercado actual según su Mayor y Más Intenso Uso como terreno vacante.

ENFOQUE DE COSTOS

Costo de Reposición

Metodología mediante la cual se estima el costo de construir una edificación de utilidad equivalente a la propiedad sujeto utilizando métodos constructivos y materiales modernos y de acuerdo a las normativas vigentes, para luego aplicar las deducciones por los distintos tipos de depreciación. Al sumar el valor del terreno al costo de reposición depreciado se obtiene un indicador de valor por el Enfoque de Costos.

COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO

Descripción	Unid	Cantidad	Costo unit	Total
Folio real 324993				
Planta Baja	m2	128.95	B/. 2,000.00	B/. 257,900.00
Planta Alta	m2	83.98	B/. 1,600.00	B/. 134,368.00

Costo de Reposición Nuevo

B/. 392,268.00

Cálculo Depreciación

Depreciación física

Edad efectiva (años)	12
Vida economica (años)	60
% Depreciacion acumulada	20.00%
% Depreciación anual	1.67%

Total depreciación física **B/. 78,453.60**

Obsolescencia funcional

B/. 0

Obsolescencia externa

B/. 0

Depreciación total

B/. 78,453.60

COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

B/. 313,814.40

VALOR DEL TERRENO

B/. 83,082.85

INDICADOR DE VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTO

B/. 396,897.25

Observaciones:

Indicador de valor por el Enfoque de Costo (Redondeado)

B/. 396,000

ENFOQUE DE MERCADO

Comparación directa

Procedimiento mediante el cual se deriva un indicador de valor comparando la propiedad sujeto con propiedades similares vendidas u ofrecidas en el mercado recientemente, aplicando unidades de comparación apropiadas y realizando ajustes a los precios de referencia comparables para ajustar por disimilitudes en los distintos elementos de comparación.

DESCRIPCIÓN	Propiedad Sujeto	Comparable 1		Comparable 2	
		Ref. No.		Ref. No.	
Tipo de Dato		Oferta		Oferta	
Fecha Efectiva		sep-22		sep-22	
Dirección	P.H.Pine Hills, Local No. 3	P.H.Pine Hills		P.H. Pan Canal	
Precio de Referencia		B/. 462,000		B/. 463,500	
Unidad de comparación	B/. x m2				
Precio x m2 de construcción		B/. 2,159		B/. 2,239	
Ubicación	Planta baja	Similar		Similar	
Áreas de Construcción (m ²)					
Planta Baja	128.95	128.50		207.00	
Planta Alta / Mezzanine	83.98	85.48		0.00	
Área PB / Área Total	61%	60%		100%	
Características					
Estacionamientos	2	2		2	
m2 x cada estacionamiento	1.0	1.0		103.5	
Edad efectiva (años)	12	12		25	
Observaciones	Con acabados	Con acabados		Con acabados	
AJUSTES					
Ajustes al Precio					
Por oferta	%	-15.0%	(B/. 69,300.00)	-15.0%	(B/. 69,525.00)
Por condiciones de venta	%	0.0%	B/. 0.00	0.0%	B/. 0.00
Por condiciones de mercado	%	0.0%	B/. 0.00	0.0%	B/. 0.00
Ajustes al Inmueble					
Por ubicación	%	0%	B/. 0.00	0%	B/. 0.00
Por Áreas de Construcción					
Planta Baja (B/.x m2)	B/. 0	B/. 2,000	B/. 900.00	B/. 1,900	(B/. 148,295.00)
Planta Alta / Mezzanine (B/.x m2)		B/. 1,200	(B/. 1,800.00)	B/. 1,200	B/. 100,776.00
Por cantidad de estacionamientos	B/. 0		B/. 0.00		B/. 0.00
Por condición física (depr anual)	1.25%		B/. 0.00		B/. 64,020.94
Por acabados			B/. 0.00		B/. 0.00
Otros ajustes					
a. Por acabados					
b. Por depósito					
c.					
Ajuste Bruto		B/. 0.16	B/. 72,000.00	B/. 0.83	B/. 382,616.94
Ajuste Neto		(B/. 0.15)	(B/. 70,200.00)	(B/. 0.11)	(B/. 53,023.06)
Precios Ajustados		B/. 391,800.00		B/. 410,476.94	
Precios Ajustados x m2		B/. 1,840.04		B/. 1,927.76	
Indicador de Valor	B/. 400,000				
Valor x m2	B/. 1,878.55				

Indicador de valor por el Enfoque Comparativo

B/.400,000

ENFOQUE DE INGRESOS

Capitalización directa

Procedimiento mediante el cual se deriva un indicador de valor capitalizando los ingresos probables por renta para un solo año en un indicador de valor.

Ingreso mensual probable	B/.	2,900.00
Ingreso anual probable	B/.	34,800.00
% Anual de gastos (mantenimiento, impuestos, desocupación)		15.00%
Total gastos anuales estimados	B/.	5,220.00
Renta neta anual	B/.	29,580.00
Tasa de capitalización de mercado		8.00%
INDICADOR DE VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACION DIRECTA	B/.	369,750.00

Observaciones:

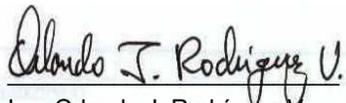
1. La renta de mercado ha sido derivada a partir de precios de alquiler para propiedades comparables en la actualidad, según registros en nuestra base de datos.
2. Los gastos operativos proyectados para el primer año de operaciones han sido asumidos conforme a condiciones vigentes de mercado, reflejando niveles de gastos típicos para propiedades similares.
3. La tasa de capitalización aplicada ha sido derivada a partir de análisis de renta para propiedades comparables en la actualidad.

Indicador de valor por el Enfoque de Ingresos B/.369,700

RECONCILIACIÓN FINAL Y CONCLUSIÓN DE VALOR

Como resultado de nuestro análisis, concluimos que el indicador de valor obtenido por el ENFOQUE DE MERCADO es el más confiable de los enfoques utilizados. Por consiguiente, hemos dado la mayor relevancia a dicho indicador en nuestra opinión de valor.

Opinión de Valor de mercado al 29 de septiembre de 2022 B/.400,000.00



Ing. Orlando J. Rodríguez V.
Lic. Prof. 2008-006-020

Certificación:

Por este medio, certificamos que

1. Por este medio, certificamos que el presente informe de avalúo ha sido elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación (IVS 2020) y el Código de Ética Profesional y Estándar de Prácticas de Valuación del Appraisal Institute (2015).
2. Los datos contenidos en el presente informe son correctos y veraces según nuestro más leal saber y entender, y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.
3. Los análisis y conclusiones descritos en el presente informe son resultado de nuestro análisis profesional e imparcial, y solo están limitados por las suposiciones y condiciones de limitación expresamente contenidas en el mismo.
4. No mantenemos ni proyectamos mantener a futuro ningún interés particular en la propiedad sujeto del presente informe.

Condiciones de Limitación

1. El presente informe de avalúo representa nuestra opinión en cuanto al valor de la propiedad sujeto en la fecha efectiva del avalúo. Por consiguiente, nuestras conclusiones no consideran el efecto de eventos o condiciones posteriores a dicha fecha.
2. No hemos realizado un levantamiento topográfico de la propiedad. En caso de que durante la inspección se hayan levantado medidas en sitio, nuestro cálculo de áreas es una representación aproximada que para propósitos de avalúo consideramos suficiente y razonable.
3. El presente informe ha sido elaborado para uso exclusivo del cliente y para el propósito identificado en el mismo. Por tanto, no asumimos responsabilidad alguna de su uso por terceros o para un propósito distinto al establecido.
4. Por motivos de seguridad, recomendamos verificar la validez de toda copia simple o digital de este informe enviando un correo a avaluos@avance.com.pa con el número de referencia identificado en la primera página. No nos hacemos responsables por el uso de un documento que no sea el original firmado sin la debida verificación formal por parte de nuestra empresa.



Para validar la autenticidad de este informe, Usted puede escanear el código QR adyacente para verificar que los datos coincidan con los registros en nuestro sistema. En caso de discrepancia o error, agradecemos nos lo comunique de inmediato a avaluos@avance.com.pa indicando el número de referencia del informe.

ANEXO No. 1
LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD



Dirección de la propiedad: Local No. 3, P.H. Pine Hill, Edificio 1, Torre 4, Avenida Santos Jorge, Sector Albrook, Corregimiento Ancón, Distrito Panamá, Provincia de Panamá.

ANEXO No. 2
FOTOGRAFÍAS DE LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL

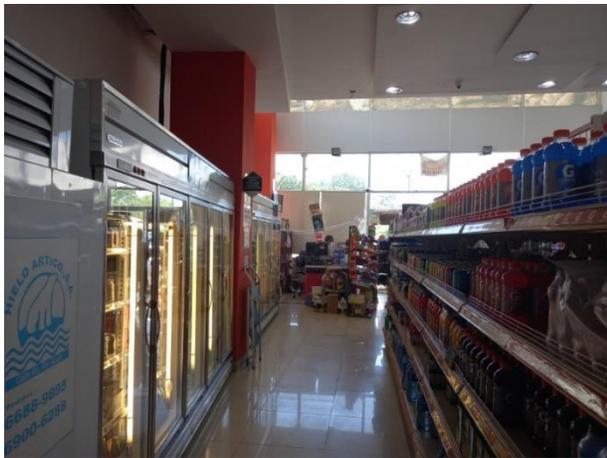
PLANTA BAJA



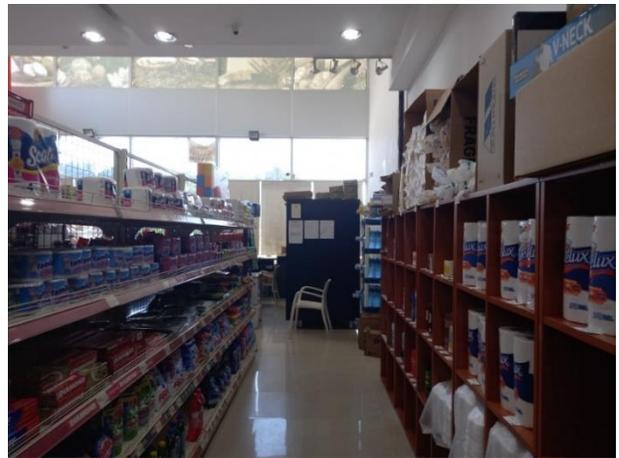
ÁREA OPERATIVA



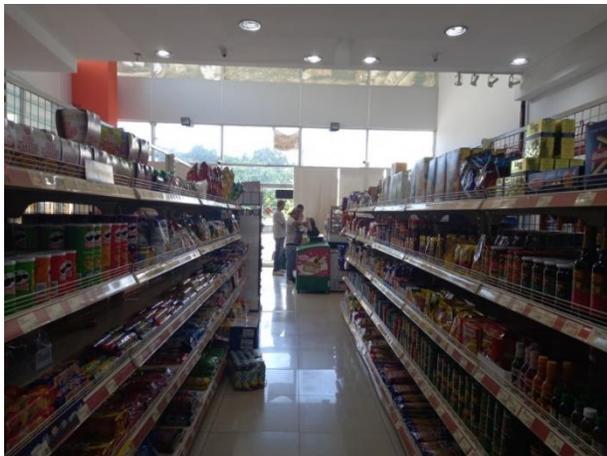
ÁREA OPERATIVA



ÁREA OPERATIVA



ÁREA OPERATIVA



ÁREA OPERATIVA



BAÑOS



DEPÓSITO



ESTACIONAMIENTO

MEZZANINE



ÁREA OPERATIVA



ÁREA OPERATIVA

CALLES DE ACCESO



AVENIDA PROF. VIRGINIA MATA DE LA G



AVENIDA PROF. VIRGINIA MATA DE LA G