

SEÑOR.  
CLETO SOUSA

Panamá, 16 de noviembre de 2023

Ciudad de Panamá.

**ASUNTO:** Informe de Avalúo de la Finca 208128, Código 8718

Atendiendo a su solicitud de Avalúo, a fin de determinarle el Valor de Mercado de un Lote propiedad de CARMEN IRENE SOUSA DE CEDEÑO y CLETO MANUEL SOUSA GUARDIA, constituido por la Finca No. 208128, Ubicada en Calle Primera, Sector de Altos de Tocúmen, Lote 56P-2, a 200.00 metros de la Vía Domingo Díaz, Corregimiento de Tocúmen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

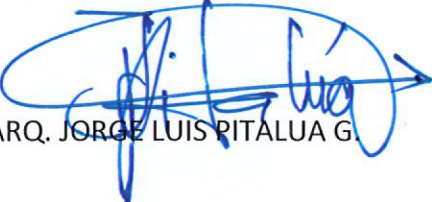
Al respecto y luego de la correspondiente inspección y análisis de la finca antes citada y cuyo informe adjuntamos, podemos señalar que el Valor resultante se obtuvo del análisis del Método Comparativo de Datos de Mercado.

En consecuencia, luego del análisis y ajustes que dicho método exige, concluimos que el enfoque apropiado para la estimación del Valor de Mercado de la Finca inspeccionada es el Método Comparativo de Datos de Mercado, cuyo valor estimado a la fecha de este informe, 16 de noviembre de 2023, es el siguiente:

**Quinientos cincuenta y seis mil, ochocientos ochenta y un Balboas, con treinta y un centésimos. (B/. 556,881.31).**

Se adjunta a esta nota el informe que describe la metodología, detalles generales y específicos de la Finca objeto de este informe de Avalúo, el cual consta de 14 páginas.

Atentamente...

  
ARQ. JORGE LUIS PITALUA G.

**Lic. 15, UPAV- IVAPPAN**

UPAV- (Unión Panamericana de Asociaciones de Avaluadores)

IVAPPAN- (Instituto de Valuadores y Peritajes de Panamá).

Avaluador con mas 40 años de experiencia y acreditado ante la Autoridad Nacional de Titulación de Tierras (ANATI).



## INFORME DE AVALUO

Panamá, 16 de noviembre de 2023

### 1. GENERALES DEL AVALUO:



El presente informe de avalúo se refiere a la Finca 208128, ubicada en la Calle Primera del Sector de Altos de Tocúmen, Lote 56-P-2, Plano Catastral No.8745990 ubicada a unos 200.00 metros de la Avenida Domingo Díaz, Corregimiento de

Tocúmen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Dicha finca tiene una superficie de 2,764.01 m<sup>2</sup>., actualmente no tiene edificaciones construidas.

La finca referida cuenta con Código de Uso de Suelo (IL-C2), el cual corresponde a Uso Industrial Liviano, y Comercial de Alta Intensidad, según Mapa de Zonificación actual, vigente en el MIVIOT para el sector y de la finca objeto de este avalúo, que se describe más adelante.

**2. METODOLOGÍA APLICADA:**

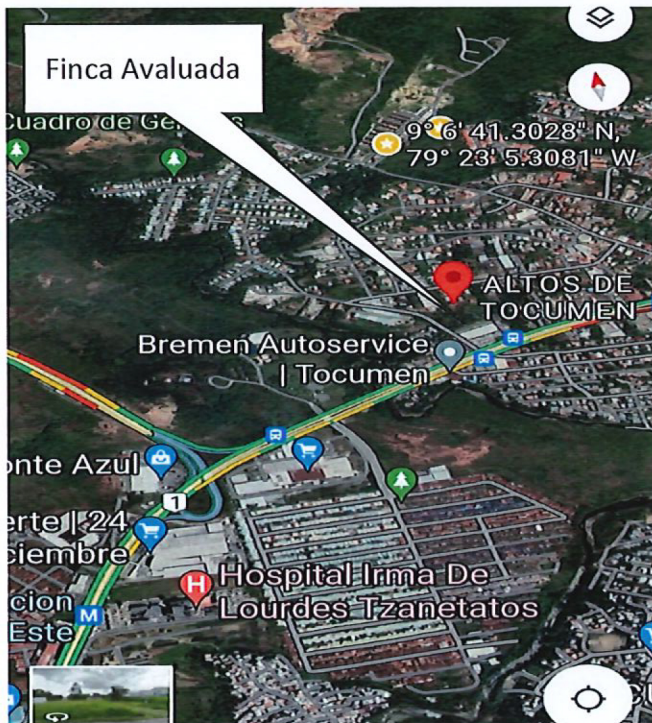
De acuerdo a las características de la Finca a valorar, para la estimación del Valor de Mercado hemos de utilizar el Método Comparativo de Mercado, el cual se desarrolla más adelante.

**3. GENERALES DE LA FINCA:**

| <u>FINCA</u> | <u>CODIGO:</u> | <u>Doc.</u> | <u>Superficie en m2.</u> |
|--------------|----------------|-------------|--------------------------|
| 208128       | 8718           | 1           | <b>2,764.01</b>          |

PROPIETARIO:

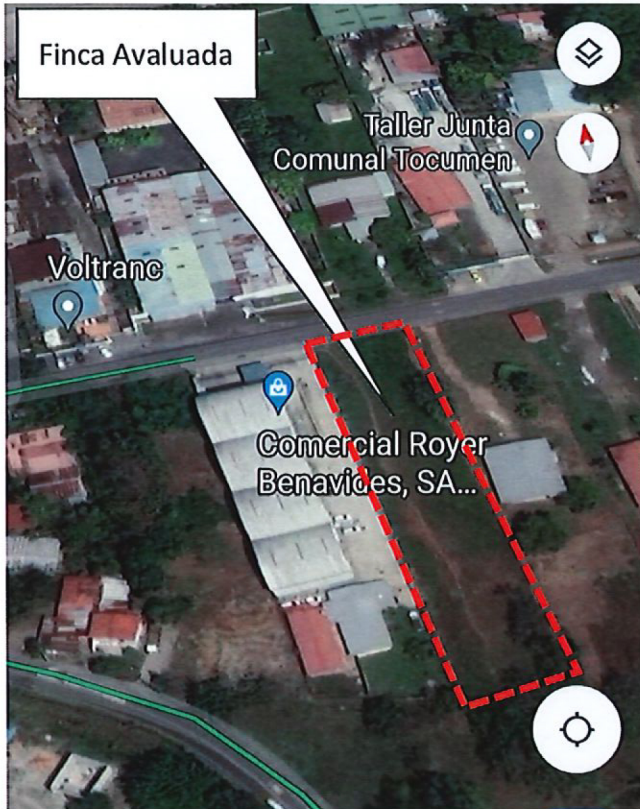
"CARMEN IRENE SOUSA DE CEDEÑO"  
 "CLETO MANUEL SOUSA GUARDIA".



**4. UBICACIÓN DEL BIEN:**

La propiedad objeto de éste avalúo se localiza en Calle Primera, sector Altos de Tocúmen, Lote 56-P-2, a unos 200.00 de la Avenida Domingo Díaz, Corregimiento de Tocúmen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

**5. CARACTERISTICAS DEL SECTOR:**



La Propiedad se ubica en un área de Uso Industrial Liviana y Comercial de Alta intensidad, con Código de Uso de Suelo (IL-C2), según Mapa de Zonificación Vigente del MIVIOT, aprobado por el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de los Corregimientos de Tocúmen y 24 de Diciembre mediante Resolución 60 del 11 de febrero de 2015. Cuenta con Infraestructura de servicios públicos como calles de Hormigón y de asfalto destacándose su ubicación, a 200.00 metros de la Avenida

Domingo Díaz conocida como la Via Tocúmen.

Alcantarillado pluvial, acueducto recientemente mejorado, energía eléctrica y telecomunicaciones fija y celular y servicio de transporte publico.

Obarrio, Calle Manuel María  
 Tel: 265-5018, Cel. 6676-

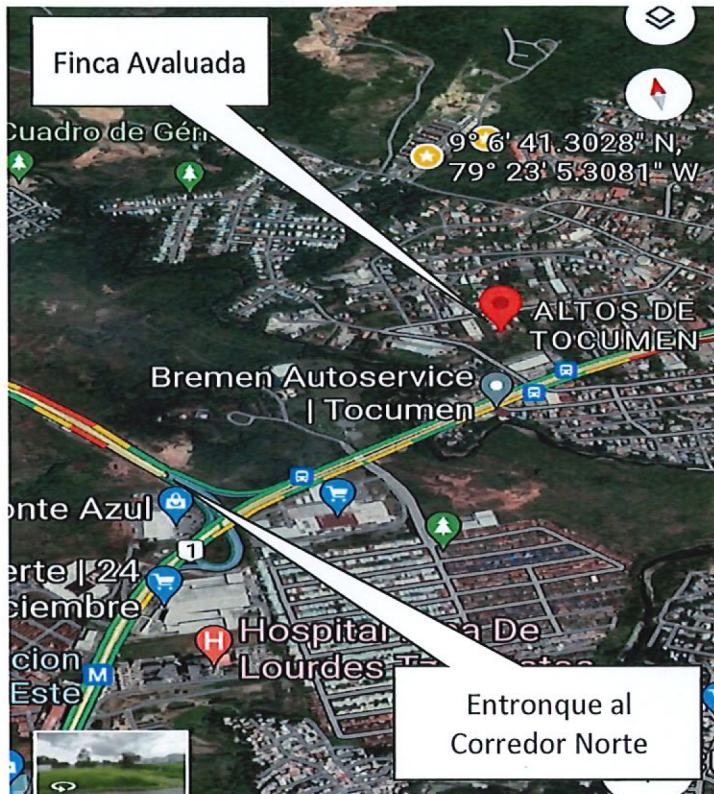


Como elemento ponderable se destaca su ubicación a poca distancia entre las Estaciones del Hospital del Este y Altos de Tocúmen de la Línea 2 del Metro de Panamá, la cual pasa sobre la servidumbre Vial de la Avenida Domingo Díaz, conocida como la Vía Tocumen.





Alineamiento de la Línea 2 del Metro en el área y Estación de Altos de Tocumen a poca distancia de la finca avaluada.



Adicionalmente a la influencia positiva de su ubicación próxima a las dos estaciones de la Línea 2 del Metro de Panamá, se suma la ubicación a poca distancia de la Entrada al Corredor Norte y Sur, ambas a menos de 3 Kilómetros, facilitando el desplazamiento hacia y desde el Centro de la Ciudad y hacia la Provincia de Colon, conectándose con la

Autopista Madden Colon.

Como facilidades de equipamiento urbano se destaca la existencia también a menos de 5 minutos del Hospital Regional del Este. Equidistante a menos de 5 minutos se ubican cadenas de supermercados entre ellas El Machetazo, Súper 99, El Rey y el Extra. También se encuentra a poca distancia de centros comerciales Como La Doña; Mañanitas; Mega Malí y otros en construcción. También existen proyectos industriales y comerciales de alta densidad colindantes y muy próximos a la finca objeto de este avalúo por el cual consideramos que El



Mayor y Mejor Uso productivo del inmueble citado es el Industrial y Comercial de Alta intensidad, tal como lo señala el Código de Uso de Suelo asignado.



Vista parcial de la entrada por la Avenida Domingo Díaz o Vía Tocúmen, desde la Calle "JAMES GRAY".

El acceso a la finca es indirecto desde la Vía Domingo Díaz y las Calles Marcos A.

Galabert, la Calle JAMES GRAY y Calle Primera.





Vista del acceso desde la Avenida Domingo Diaz

#### 6. CARACTERISTICAS DE LA FINCA A VALORAR:

La Finca a valorar se localiza en la mitad de la manzana, con acceso directo desde la Calle Primera, y se ubica sobre el

nivel de la calle desde su parte frontal. El lote cuenta con topografía ligeramente plana con pendiente hacia la calle, facilitando el desalojo de las aguas pluviales hacia las cunetas de la calle, no







presenta restricciones de uso por topografía ni drenajes, el mismo está servido en su parte frontal por la Calle "Primera", con rodadura de asfalto recientemente rehabilitada y cuneta abierta de cemento. Cuenta con un frente de 25.00 metros hacia la calle y 110.00 mt. Aproximado de fondo hacia la parte posterior. Es de forma rectangular. No posee ninguna edificación construida.



**VISTA GENERAL DE LA FINCA AVALUADA**



Vista interna de la finca valorada

## 7. ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO LA PROPIEDAD:

Como señalamos en líneas anteriores, para la estimación del valor del terreno hemos de utilizar el Método Comparativo de Mercado el cual se define y desarrolla a continuación:

El Método Comparativo de Mercado consiste en la estimación del valor de un bien, mediante la comparación con datos de mercado conocidos, ponderando las características intrínsecas y extrínsecas del bien a valorar en comparación con los conocidos; para ello se estiman coeficientes calificadores que afectan positiva o negativamente a cada una de las características comparadas los cuales definen el Valor final ajustado.



| <b>ESTIMACION DEL VALOR DEL TERRENO</b>                    |                         |                   |                   |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|
| CUADRO COMPARATIVO DE EN OFERTAS EN EL SECTOR ( 2022-2023) |                         |                   |                   |
| Finca a Valorar No. :208128 (2,764.01m2)                   |                         |                   |                   |
|  | COMPARABLE No. 1        | COMPARABLE No. 2  | COMPARABLE No. 3  |
| Ubicación  | Mañanitas               | Mañanitas         | Tocumen           |
| Fecha  | dic-23                  | dic-23            | dic-23            |
| Superficie (m2)  | 8,800.00                | 2,125.00          | 1,274.31          |
| Precio Unitario (S/m2)                                     | \$194.72                | \$269.91          | \$280.06          |
| Zonificación:  | C1                      | C1                | C2                |
| <b>Comparacion con la propiedad sujeto</b>                 |                         |                   |                   |
| Comparables  | Coef. De ajustes        | Coef. De ajustes  | Coef. De ajustes  |
| Oferta   | -15%                    | -15%              | -15%              |
| Ubicación  | -10%                    | -10%              | -5%               |
| Superficie   | 15%                     | 1%                | 5%                |
| Amenidades   | -10%                    | -10%              | -10%              |
| Zonificación:  | 10%                     | 10%               | 5%                |
| Suma   | -10%                    | -24%              | -20%              |
| <b>PU Ajustado (S/m2)</b>                                  | <b>\$175.25</b>         | <b>\$205.13</b>   | <b>\$224.05</b>   |
| ***Vocación Comercial                                      |                         |                   |                   |
|  |                         |                   | Valor Promedio/m2 |
| Rango de valores no ajustados                              | \$948.00/m2 @ \$1500.00 |                   | B/. 248.23        |
| Rango de valores ajustados                                 | \$758.00/m2 @ \$1050.00 |                   | B/. 201.48        |
| <b>Lote Comparado</b>                                      |                         |                   |                   |
|  | Superficie (m2)         | Valor/M2          | Valor del Terreno |
| <b>Valor del Terreno</b>                                   | <b>2,764.01</b>         | <b>B/. 201.48</b> | <b>556,881.31</b> |
| Valores Ajustados  | 175.248                 | 205.1316          | 224.048           |
| % de ajustes   | -19.472                 | -64.7784          | -56.012           |
| Oferta   | \$194.72                | \$269.91          | \$280.06          |
| <b>Valor Ajustado</b>                                      | <b>175.25</b>           | <b>205.1</b>      | <b>224.0</b>      |

- VALOR AJUSTADO POR M2.: B/. 201.48
- VALOR DEL TERRENO: B/. 556,881.31



### 8. Método de Capitalización de ingresos:

Este Método se sustenta sobre la base de los ingresos netos producidos por un bien inmueble (NOI), cuyas rentas se proyectan y capitalizan en un año, traídos a Valor presente mediante una tasa de capitalización promedio de bienes que se arriendan en un determinado sector.  $VP = R/i$ .

| VALOR SOBRE LA RENTA:                   |                  | Renta en B/-            |                      |
|---|------------------|-------------------------|----------------------|
| TOTAL DE M2                             | ALQ. /M2. EN B/. | INGRESO NETO            |                      |
| 2764.01                                 | 1.50             | 4,146.02                |                      |
| TOTAL                                   |                  | 4,146.02                |                      |
| <b>Enfoque de valor sobre la renta:</b> |                  |                         |                      |
| 1- Probable Entrada Bruta Mensual:      |                  | B/.                     | 4,146.02             |
| 2- Entrada Bruta Anual:                 |                  | B/.                     | 49,752.18            |
| 3- Menos Gastos Aproximados:(15%)       |                  | B/.                     | 7,462.83             |
| 4- Entrada Probable Neta Anual:         |                  | B/.                     | 42,289.35            |
| ....Calculada al                        | 8.00%            | neto sobre la Inversión | <b>BL 528,616.91</b> |

- VALOR SEGÚN POR CAPITALIZACION DE RENTAS: B/. 528,616.91



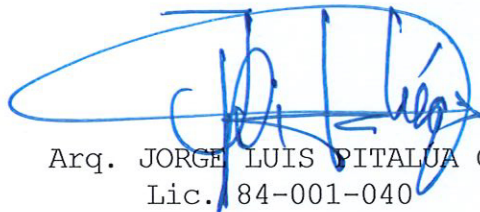
## 9. RESUMEN DE VALOR:

Reconciliación de Valor:

Al analizar los dos enfoques de Valor para la Finca 208128, concluimos que el Valor reflejado por el Metodo Comparativo de datos de Mercado, es el mas apropiado para la finca objeto de este avalúo.

Por lo que consideramos que el valor más razonable de mercado de esta propiedad a la fecha de hoy 16 de noviembre de 2023 es de:

**Quinientos cincuenta y seis mil, ochocientos ochenta y un Balboas con treinta y un centésimos. (B/. 556,881.31).**



Arq. JORGE LUIS PITALUA G.  
Lic. 84-001-040

Queremos dejar constancia que mis análisis, opiniones y conclusiones, así como este informe, se han llevado a cabo de conformidad con los Estándares Uniformes en la Práctica de Avalúos Profesionales (USPAP), la UNION PANAMERICANA DE AVALÚOS (UPAV) y EI INSTITUTO DE VALUACIONES Y PERITAJES DE PANAMÁ (IVAPAN).

La propiedad aquí descrita, fue inspeccionada en el sitio, y no se ha omitido ni agregado ningún detalle intencionalmente. Por lo tanto, nuestra apreciación sobre el valor del bien avaluado no ha sido influenciada por la contratación de nuestros servicios profesionales.

Acreditaciones del Avaluador.

35 años de experiencia como Avaluador. Miembro de la UNION PANAMERICANA DE ASOCIACIÓN DE AVALUADORES UPAV. Presidente del INSTITUTO DE VALUACIONES Y PERITAJES DE PANAMÁ (2006-2008). Certificado como Avaluador Panamericano No. 15, expedido en la Ciudad de Fortaleza Brazil en el XIX Congreso Panamericano de Asociaciones de Avaluadores en Abril de 2006. Acuatizado el 20 de noviembre de 2014, en el Distrito Federal de Mexico, registro 765. Profesor de Diplomados en Avalúos. De 2006 a 2013, Universidad Santa María la Antigua. Avaluador acreditado en la ANATTI.



**AVALUOS - DISEÑO ARQUITECTONICO - INSPECCIONES - ASESORIA**

Avaluator acreditado en la Dirección De Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas  
Experto en asuntos Catastrales

## COMPARABLES DEL SECTOR



IMPERIAL Property Management & Real Estate

### Venta de Terreno en Tocumen, Mañanitas

Venta de Terreno en Tocumen, Mañanitas 1,272.31 m<sup>2</sup> \$280.00 m<sup>2</sup> Calle de Cemento Aceras Entrada de Acceso Alcantarillado Sanitario ...

**B/356,806** 1274.31 m<sup>2</sup>

Las Mañanitas [Compara este anuncio](#)



Ceballos

### SE VENDE TERRENO PLANO CERCA DE LA DOÑA

ALTOS DE TOCUMEN 7,390 MTS2 TERRENO PLANO. PARA USO COMERCIAL RESIDENCIAL. AVALUO \$1,000,000 NEGOCIABLE

**B/900,000** 7390 m<sup>2</sup>

Las Mañanitas [Compara este anuncio](#)

Deja que Encuentra24 lo busque por ti



ACOBIN GRUPO GESTIONES REAL ESTATE

### Vendo Lote en Tocumen Storage Complex, Excelente Ubicación

Vendo lote de 2,125 mt2 en Tocumen Storage Complex, el mismo esta ubicado en las Mañanitas, cerca del Aeropuerto Internacional de Tocumen y los ...

**B/573,570** 2125 m<sup>2</sup>

Las Mañanitas [Compara este anuncio](#)



Daniel Larrinaga

### Se Vende Terreno en Mañanitas de 8,805m2

Terreno en Sector Belén, Mañanitas. Zonificación: MP-C2 Usos Residencial de alta densidad / Comercial de baja densidad Acceso a Servicios ...

**B/1,700,000**

Las Mañanitas [Compara este anuncio](#)



Jorge Natera

### Lote en mañanitas

¡Incredible oportunidad de inversión! Se vende un espacioso terreno de 8,800 metros cuadrados, perfectamente plano y listo para cumplir tus sueños ... [Ver más](#)

**B/1,713,600** 8800 m<sup>2</sup>

Las Mañanitas [Compara este anuncio](#)

