

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

065-21.4015-81.109.21

Panamá 8 de abril de 2021

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Determinar valor de mercado de propiedad con Folio Real N°302654 para estimar el precio de venta de la propiedad.

GENERALES:

Solicitado por: RIGOBERTO ESPINOSA
 Nombre del propietario: Roberto Espinosa Gallardo y Lourdes Dayanys Pérez Santana
 Dirección de la propiedad: Urbanización Villa Lucre, P.H. Villa De Las Azores, Calle Isla Faial, Dúplex No.AZ19
 Corregimiento: José Domingo Espinar Distrito San Miguelito Provincia Panamá
 Registro del Inmueble: Finca N° 302654 Tomo / Rollo _____ Folio / Documento 1606270

VECINDARIO:

Zonificación : RE
RESIDENCIAL ESPECIAL: Viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera. Densidad neta hasta 600 personas por hectárea.

Zona: Urbano Sub Urbano Rural
 Desarrollo del Área: Mas de 75% Entre 25% - 75% Menos de 25%

Edificaciones: Unifamiliar Adosada Duplex
 Multifamiliar Fincas Reforestadas P.H.
 Comercial Fincas Agropecuarias Institucional

INFRAESTRUCTURA:

Cableado: Subterráneo Aéreo
 Acceso: Vía Principal Vía Secundaria Vereda
 Público Privado
 Calles: Hormigón Asfalto Tierra y/o Piedra
 Acueductos: Público Propio
 Alcantarillado Sanitario: Público Tanque Séptico
 Alcantarillado Pluvial: Cuneta Cerrada Cuneta Abierta
 Otros: Luz Eléctrica Teléfono Acera
 Recolección de Basura Parque Recreativo

TERRENO:

Forma: Rectangular Cuadrado Irregular
 Condición: Plano Ondulado Quebrado
 Ubicación: Esquina Final de Calle Calle sin Salida
 Cuadra Completa Media Cuadra Porción de Lote
 Vegetación: Jardín Frutales Silvestre

MEJORAS:

Estado Físico: Buena Regular Mala
 Propiedad Residencial: 2 Número de Plantas En Construcción 2009 Año de Construcción
12 Edad de Construcción Año de Remodelación Adosada
 Tipo de Construcción: Unifamiliar Comercial En Hilera
 Dúplex Institucional

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

AMBIENTES EXTERIORES

- Estacionamiento Techado **2**
 Estacionamiento Abierto
 Bohío
 Lavandería
 Área de Uso Múltiple

- Portal
 Terraza Semi Cerrada
 Terraza Frontal Techada
 Tendedero Techado
 Tendedero Abierto

- Pasillo Lateral
 Lavandería Semi Cerrada
 Cuarto de Máquinas
 Depósito
 Tinaquera

AMBIENTES INTERIORES

- Vestíbulo Principal
 Sala de Estar
 Den con Bar
 Depósito
 Sala Familiar
 Recámara Secundaria **2**

- Sala
 Comedor
 Desayunador
 Cuarto de Empleada
 Estudio
 Baño Completo **2**

- Medio Baño Para Visitas **2**
 Cocina
 Lavandería
 Baño de Empleada
 Recámara Principal **1**

ACABADOS GENERALES

PISO

- Baldosas de Cerámica
 Baldosas de Congrani
 Baldosas de Arcilla
 Baldosas de Mármol

- Piedra Rústica
 Adoquines
 Vinyl
 Alfombra

- Madera
 Pasta de Cemento
 Cemento Rústico
 Cemento Pulido

PAREDES

- Bloques Repellados
 Bloques sin Repellar
 Bloques Resanada

- Bloques de Vidrio
 Estucco Veneciano
 Cerámica

- Madera
 Vidrio con Aluminio

PUERTAS

- Madera Sólida en Marco de Madera
 Madera Laminada en Marco de Madera
 Metal Laminado en Marco de Metal
 Metálicas en Marco de Madera
 Cartón Comp. en Marco de Madera

- Plywood en Marco de Madera
 Madera y Vidrio en M / Madera
 Metal Laminado en Marcos de Metal
 Vidrio en Marcos de Aluminio
 Metálicas en Ángulo de Metal

- Tipo Seguridad
 Tipo Verjas
 Tipo Francesas
 Tipo Corredizas

VENTANAS

- Vidrios en Marcos de Aluminio
 Vidrio en Marcos de Metal
 Vidrio en Marcos de PVC
 Ornamentales de Arcilla

- Metálicas en Marcos de Metal
 Tipo Persianas
 Tipo Corredizas
 Tipo Fijas

- Tipo Francesas
 Malla Contra Insectos
 Verjas de Hierro

MUEBLES DE COCINA

- Madera Sólida
 Fibra Natural Comprimida
 Plywood
 Madera y Vidrio
 PVC

- Sobre de Coriant
 Sobre de Granito
 Sobre de Marmolina
 Sobre de Madera y Láminas
 Sobre de Concreto y Cerámica

- Con Láminas Plásticas
 Pintados
 Tipo Modular
 Tipo Persianas
 Tipo Francesas

MUEBLES DE RECÁMARAS

- Madera Sólida
 Fibra Natural Comprimida
 Plywood
 Madera
 Plástico Plegable

- Sobre de Poliuretano
 Sobre de Granito
 Sobre de Fibra de Vidrio
 Sobre de Madera y Láminas
 Sobre de Concreto y Láminas Plásticas

- Con Láminas Plásticas
 Barnizado / Laqueado
 Tipo Modular
 Tipo Persianas
 Tipo Francesas

CIELO RASO

- Suspendido Tipo Escayola
 Losa Pasteada
 Gypsum Board

- Suspendido de Escayola
 PVC
 Plywood

- Madera Machihembrada
 Estructura de Techo Vista
 Molduras decorativas

TECHO

- Tejas
 Losa de Hormigón

- Fibro Cemento
 Láminas Traslúcidas

- Zinc Esmaltado

OTRAS FACILIDADES

- Tanque de Reserva de Agua
 Línea Blanca Empotrada

- Calentador de Agua
 Alarma

- Puerta Eléctrica
 Aislante Térmico

REGISTRO PÚBLICO

Valores Registrados:

Terreno	B/.	<u>Incluido</u>
Construcción	B/.	<u>Incluido</u>
Total	B/.	<u>188,843.75</u>

Gravámenes Vigentes: Si No

Hipoteca y Anticresis a favor de: Banco General, S.A. con un plazo de 30 Años por la suma de B/. 169,959.37
con fecha de inscripción del 3 de julio de 2009 Documentos Ficha N° 459399

Otros Gravámenes: 2da hipoteca a favor de Banco General, S.A. por B/.184,338.20, plazo 30 años, Entrada 327294/2017

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

La Finca N°302654 propiedad de Roberto Espinosa Gallardo y Lourdes Dayanys Pérez Santana fue segregada de la Finca N° 250202. Su propietario anterior fue Inversiones Ventaviv, S.A. y fue adquirida mediante Escritura Pública N° 8522 del 12 de mayo de 2009 en la Notaría Primera del Circuito, por la suma de .B/.188,843.75.

REGISTRO ORIGINAL Y MEJORAS:

El registro original de la propiedad fue por un monto de B/.188,843.75, de los cuales B/.37,768.75 corresponden al terreno.

Mediante Escritura Pública N° 8522 del 12 de mayo de 2009 inscrita el 3 de julio de 2009 en la Notaría Primera del Circuito, por la suma de .B/.151,075.00 se declaró una mejora que consiste en una vivienda de un solo piso.

LINDEROS Y MEDIDAS:

El terreno cuenta con una superficie registrada de 281.75 M2. Los linderos y medidas se encuentran inscritos en el Registro Público.

DESCRIPCIÓN Y REPARTOS DEL INMUEBLE:

Se trata de una residencia tipo dúplex de dos niveles, construida de concreto armado en sus cimientos y estructuras con cubierta de tejas sobre estructura de metal.

La residencia cuenta con las siguientes áreas, en el exterior existe: estacionamiento techado para dos autos, portal techado y área de uso múltiple; en el interior encontramos: vestíbulo, medio baño para visitas, sala, comedor, cocina, depósito, lavandería, cuarto y baño de empleada, den con bar y medio baño, sala familiar, dos recámaras secundarias, un baño completo secundario y una recámara principal con baño completo y cuarto vestidor.

A continuación describiremos las diferentes áreas con sus respectivos acabados:

Residencia: piso de baldosas de cerámica; paredes de bloques con repello liso, estucco veneciano, revestimiento de azulejos y cerámica; puertas de madera laminada en marcos de madera, madera y vidrio en marcos de madera, metal laminado en marcos de metal y con vidrio fijo y metálicas en ángulos de metal tipo verjas; ventanas de vidrio en marcos de aluminio tipo francesas corredizas y fijas, mallas contra insectos; cielo raso de gypsum board con molduras decorativas; la cocina cuenta con muebles de fibra natural comprimida con láminas plásticas tipo modular sobre de granito; los baños completos cuentan con muebles de fibra natural comprimida con láminas plásticas tipo modular sobre de madera y láminas plásticas; las recámaras cuentan con closets de fibra natural comprimida con láminas plásticas tipo modular; los artefactos y accesorios sanitarios son importados; la lavandería cuenta con tina doble de cemento.

Estacionamiento: piso de cemento rústico; paredes de bloques con repello liso y columnas de concreto; techo de tejas sobre estructura de metal sin cielo raso.

Portal y Escalera: piso de baldosas de cerámica; paredes de bloques con repello liso; techo de tejas sobre estructura de metal sin cielo raso.

Área de Uso Múltiple: piso de baldosas de cerámica; paredes de bloques con repello liso; alero de tejas sobre estructura de metal con cielo raso de gypsum board.

Nota: El estado en general de las mejoras es bueno. No se observaron a simple vista durante la inspección ocular evidencias de daños o fallas estructurales, rajaduras en el hormigón, fatiga o corrosión de los metales. Tampoco se observó a simple vista, la existencia de sustancias o materiales de construcción potencialmente peligrosos, nocivos o contaminantes cuya presencia pudiera afectar la valoración de las mejoras.

ENFOQUES Y MÉTODOS VALUATORIOS

A. ENFOQUE COMPARATIVO

Criterios de Evaluación	Propiedad En Estudio
Tipologogía	Vivienda Unifamiliar
Ubicación	P.H. Villa De Las Azores
Área Efectiva (m2)	266.00
Cantidad de Recámaras	3
Cantidad de Baños	3
Tamaño de Terreno (m2)	281.75

Criterios de Evaluación	Propiedad 1	Propiedad 2	Propiedad 3
Información de Referenciales			
Ubicación	P.H. Villa De Las Azores	P.H. Villa De Las Azores	Villa Lucre
Área Efectiva (m2)	184.50	209.00	185.00
Valor Total (B/)	310,000.00	280,000.00	290,000.00
Año	2021	2020	2021
Cantidad de Recámaras	3.0	3.0	3.0
Cantidad de Baños	3.5	2.5	2.5
Tamaño de Terreno (m2)	301.23	245.00	253.00
Tipo de Transacción	Oferta	Oferta	Oferta
Valor Unitario Sin Ajuste (B/m2)	1,680.22	1,339.71	1,567.57
Ajustes			
Ajuste de Tamaño de Terreno %	-3%	3%	2%
Ajuste de Tamaño de Terreno B/.	-50.41	40.19	31.35
Ajuste por Recámaras %	0.00%	0%	0%
Ajuste por Recámaras B/.	0.00	0.00	0.00
Ajuste por Baños %	0.0%	0%	0.0%
Ajuste por Baños B/.	0.00	0.00	0.00
Ajuste por Tipo de Transacción %	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Ajuste por Tipo de Transacción B/.	-84.01	-66.99	-78.38
Ajuste por Remodelación %	0.0%	0.0%	0.0%
Ajuste por Remodelación B/.	0.00	0.00	0.00
Valor Unitario Ajustado (B/m2)	1,545.80	1,312.92	1,520.54
Ponderación	0.33	0.33	0.33

Valor de Mercado Unitario Promedio: 1,458.29

»» Valor de la Propiedad por Enfoque Comparativo

B/. 388,000.00

B. ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

»» Entrada Bruta Mensual Estimada

B/. No Aplica

»» Entrada Bruta Anual

B/. No Aplica

»» Gastos Anuales Aproximados al 15.00%

B/. No Aplica

»» Entrada Neta Anual

B/. No Aplica

Representada al 7.00% Neto sobre la Inversión

B/. No Aplica

»» Valor de la Propiedad por Enfoque Basado en el Ingreso

B/. No Aplica

C. ENFOQUE DE COSTO

C.1 DESGLOSE DE VALORES DE RECONSTRUCCIÓN:

<u>Descripción</u>	<u>Área M2 / ML</u>	<u>X</u>	<u>Valor M2 / ML</u>	<u>Valor Total (B/.)</u>
»Planta Baja				
»»Área Cerrada				
»»»Residencia	124.24	<u>M²</u>	1,275.00	158,406.00
»»Área Semi Abierta				
»»»Estacionamiento Techado	29.68	<u>M²</u>	350.00	10,388.00
»»»Portal Techado	11.33	<u>M²</u>	400.00	4,532.00
»»»Área de Uso Múltiple	20.31	<u>M²</u>	600.00	12,186.00
»»Área Abierta				
»»»Pavimento	3.14	<u>M²</u>	80.00	251.20
»Planta Alta				
»»Área Cerrada				
»»»Residencia	80.91	<u>M²</u>	1,250.00	101,137.50
»»Otros				
»»»Cerca de Bloques	27.00	<u>MI</u>	150.00	4,050.00
Área Total de Construcción (Cerrada y Abierta)	269.61	<u>M²</u>		
Valor Total de Reconstrucción				<u>290,950.70</u>

C.2 VALOR TOTAL DE PROPIEDAD

» Valor de Costo:				
»» Área del Terreno <u>281.75</u> M ² a B/. <u>225.00</u> /M ²				
»» Valor Total de Terreno			B/. <u>63,393.75</u>	
»» Valor Total de Construcción	B/. <u>290,950.70</u>			
»» Depreciación de la Edificación <u>9.07%</u>	B/. <u>26,389.23</u>			
»» Valor Actual (Mejoras)			B/. <u>264,561.47</u>	
»» Valor Físico Actual (Terreno y Mejoras)			B/. <u>327,955.22</u>	
»» Valor de la Propiedad por Enfoque de Costo			B/. <u>328,000.00</u>	

RESUMEN DE VALORES

» Valor de Propiedad por Enfoque Comparativo	B/. <u>388,000.00</u>
» Valor de Propiedad por Enfoque Basado en el Ingreso	B/. <u>No Aplica</u>
» Valor de Propiedad por Enfoque de Costo	B/. <u>328,000.00</u>

CONCLUSIÓN DE VALOR

» » Valor de Mercado	B/. <u>370,000.00</u>
» » Valor de Liquidación	B/. <u>314,500.00</u>

Nota: Deseamos destacar en cuanto al valor de comparación de mercado, se han tomado en consideración residencias ubicadas en el mismo sector y que presentan características similares.

Los valores aquí establecidos incluyen las incidencias sobre el terreno, mantenimiento, intereses bancarios y utilidades del promotor. Estos valores corresponden a los cálculos estimados bajo circunstancias normales en el mercado de Bienes y Raíces de la República de Panamá.

Documento Adjuntos:

Fotografías Mapas Planos y Croquis Otros

La inspección física de esta propiedad fue realizada por: Evins Joel Rodríguez S.
Fecha de la Inspección: 29 de marzo de 2021

Aceptan las partes que la gestión profesional de la empresa Asetecnia, S. A., se refiere principalmente a dar una estimación del valor comercial del bien inmueble, el cual es obtenido por medio de un dictamen técnico imparcial, que incluye lo observado en la inspección realizada a la propiedad, la información recabada en el Registro Público, más una opinión del valor actual de mercado o de valores proyectados de la propiedad, de acuerdo a las Normas Internacionales de Valuación (NIV).
Además, aclaramos que este informe de Inspección y Avalúo ha sido preparado en atención a la solicitud del cliente, y será de uso exclusivo para el mismo. No tendrá validez para ningún tercero sin contar con la aprobación previa del cliente, ni tampoco podrá solicitar la verificación o actualización por nuestra parte de la información presentada.
Toda información aquí suministrada corresponde a lo observado durante la inspección y a la fecha de la misma y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.
Por este medio certificamos que nuestra escogencia como evaluadores y la aceptación de nuestros honorarios no han influido para que se dé como monto de esta suma alguna convenida anticipadamente.

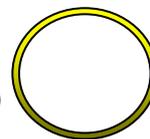
Atentamente,

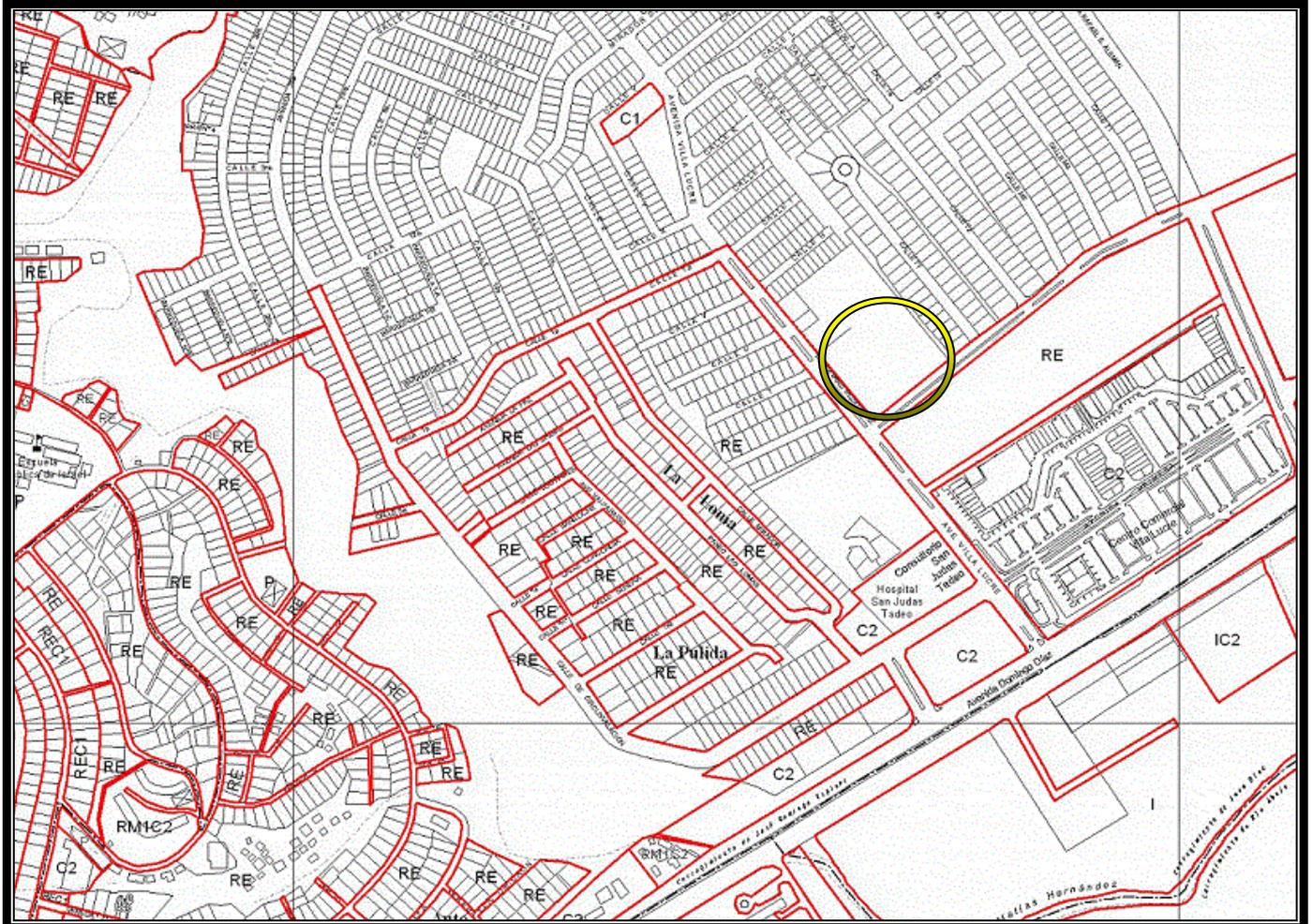
ASETECNIA, S.A.

Ing. Rolando Pasquel
N.I.P.:2012-006-029
Gerente General

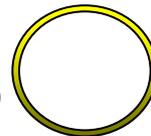


LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD





LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD





1. Garita.



4. Estacionamiento.



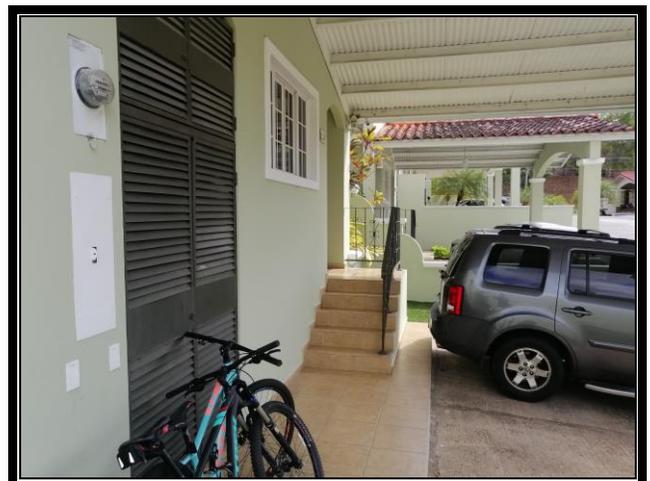
2. Vista del Vecindario.



5. Depósito.



3. Vista Frontal de la Propiedad.



6. Portal y Escalera.



7. Vestíbulo.



10. Comedor.



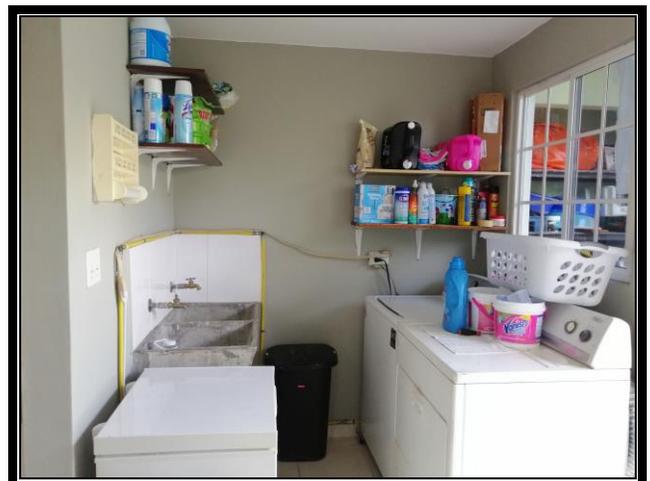
8. Medio Baño No.1.



11. Cocina.



9. Sala.



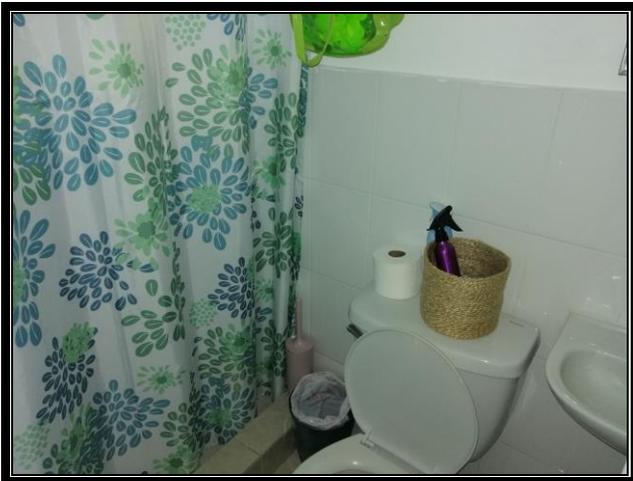
12. Lavandería.



13. Cuarto de Empleada.



16. Den.



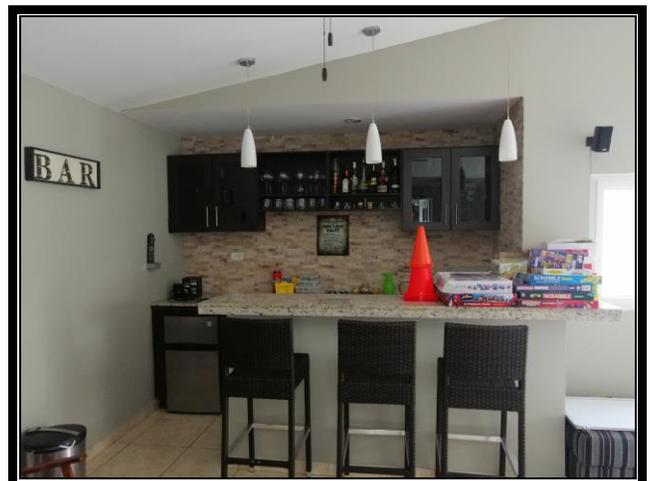
14. Baño de Empleada.



17. Den.



15. Área de Uso Múltiple.



18. Bar.



19. Bar.



22. Posterior de la Residencia.



20. Medio Baño No.2.



23. Escalera.



21. Posterior de la Residencia.



24. Sala Familiar.



25. Recámara Principal.



28. Recámara Secundaria No.1.



26. Baño Completo Principal.



29. Closet de la Recámara Secundaria No.1.



27. Cuarto Vestidor de la Recámara Principal



30. Recámara Secundaria No.2.



**31. Closet de la Recámara Secundaria
No.2.**



32. Baño Completo Secundario.