



<b>Solicitado por:</b>	VILMA LABIOSA
<b>Cliente:</b>	Vilma Labiosa
<b>Teléfono:</b>	61670219
<b>NS/REF:</b>	337-60-01-1707-24
<b>Folio Real:</b>	30250079

**Dirección:** Lote y Casa No.117, ubicada en la esquina de la Calle 3 y Calle A, Urbanización Verde Mar, Provincia Panamá Oeste, Distrito La Chorrera, Corregimiento Puerto Caimito.



PANAMA; EDIF. PACIFIC PLAZA, 1ER. PISO, VIA ISRAEL Y CL. 66 SAN FRANCISCO - APARTADO 0816-04143  
TELS. PANAMA: 399-6900 · COLON: 441-6697 · CHIRIQUI : 774-7642 · SANTIAGO : 998-3832 · CORONADO : 389-5922 – CHITRE : 978-8466  
E-mail: [avaluos@airpma.net](mailto:avaluos@airpma.net) · <https://grupopair.com.pa>



## INFORME DE AVALUO

### INFORMACIÓN GENERAL

<b>SOLICITADO POR:</b>		<b>VILMA LABIOSA</b>	
<b>CLIENTE:</b>		Vilma Labiosa	
<b>FECHA DE SOLICITUD:</b>		19/02/2024	
<b>NS/REF:</b>		<b>337-60-01-1707-24</b>	
<b>TIPO DE INFORME:</b>		<b>AVALUO COMPLETO</b>	
<b>PROPÓSITO DE VALUACIÓN:</b>		Conocimiento del Valor de Mercado	
<b>BASE DE VALUACIÓN:</b>		Valor de Mercado	
<b>DERECHOS DE PROPIEDAD:</b>		Propietario Absoluto	
<b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b>		24/02/2024	
<b>FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME:</b>		06/03/2024	
<b>FECHA EFECTIVA DE VALUACIÓN:</b>		06/03/2024	
<b>TIPO DE PROPIEDAD:</b>		Lote y Casa	
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>		No.117	
<b>URBANIZACIÓN:</b>	Verde Mar	<b>SECTOR:</b>	N/A
<b>CALLE:</b>	ubicada en la esquina de la Calle 3 y Calle A	<b>CORREGIMIENTO:</b>	Puerto Caimito
<b>MANZANA:</b>	N/A	<b>DISTRITO:</b>	La Chorrera
<b>VEREDA:</b>	N/A	<b>PROVINCIA:</b>	Panamá Oeste
<b>COORDENADAS:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">GOOGLE EARTH</a>			
Latitud:	8.872257323379005	Longitud:	-79.72550451524431

### REGISTRO DEL INMUEBLE

<b>FOLIO REAL:</b>	30250079	<b>CÓD. UBICACIÓN:</b>	8617	<b>LOTE:</b>	117
<b>PROPIETARIO: VILMA ESTHER LABIOSA CASTILLO</b>					
Sección de la Propiedad					

### CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO

<b>TIPO DE ZONA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<b>NIVEL TOPOGRÁFICO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bajo
<b>EDIFICACIONES</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Entre el 25% y el 75%	<b>SERVICIO DE VIGILANCIA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> No
<b>TENDENCIA DEL VECINDARIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sí <b>Distancia:</b> 0.00 km
<b>USO PREDOMINANTE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<b>DENSIDAD POBLACIONAL</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Entre el 25% y el 75%

<b>CAMBIOS EN EL ENTORNO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Poco Probable	<b>TIPO DE ACCESO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Calle
<b>HOMOGENEIDAD POR ANTIGÜEDAD CON EL ENTORNO INMEDIATO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Similar	<b>CARACTERÍSTICAS DEL ACCESO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hormigón
<b>CONDICIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Similar	<b>TAMAÑO CON EL ENTORNO INMEDIATO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Similar
<b>SERVICIOS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Planta de Tratamiento <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Cordón de Aceras <input checked="" type="checkbox"/> Acueducto <input checked="" type="checkbox"/> Televisión de Paga	<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Aceras <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público <input checked="" type="checkbox"/> Electricidad Aérea <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	

## CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Folio Real N°. 30250079 / Lote 117	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<b>USO EXISTENTE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<b>USO DEL SUELO PERMITIDO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<b>CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN URBANA</b> <b>R-E (RESIDENCIAL ESPECIAL):</b>	Permite viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hileras y apartamentos en lotes de 160 m2, 50 m2, 120 m2 y 400 m2, respectivamente. Densidad Neta: hasta 500 personas/hectárea.
<b>EL MAYOR Y MEJOR USO DE LA PROPIEDAD EN CONSIDERACIÓN</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está
<b>TOPOGRAFÍA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Semi Plana Superficie Semiplana 100%
<b>UBICACIÓN DEL TERRENO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina <b>FORMA</b> <input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<b>LINDEROS Y MEDIDAS</b>	
<b>FUENTE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Registro Público
<b>NUMERO DE PLANO CATASTRAL</b>	130717-141333
<b>SUPERFICIES</b>	
<b>SUPERFICIE REGISTRADA</b>	173.5100 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE</b>	3.5000 ml
<b>FONDO</b>	20.0000 ml
<b>FONDO IRREGULAR</b>	14.5000 ml

## LINDEROS Y MEDIDAS

### GENERALES:

Partiendo del punto más cercano en dirección Sur cero seis grados (06) cincuenta y siete minutos (57) Catorce colindando con calle A resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil segundos (14) Este doscientos cuarenta y dos (457242) Documento Dos millones quinientos cuarenta seis mil ochocientos cuarenta y siete (2546847), Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, SA., mide: catorce metros con cincuenta centímetros (14.50m), hasta llegar al siguiente punto en dirección Sur treinta y ocho grados (38) cero dos minutos (02) cuarenta y seis segundos (48) Oeste, Colindando con Calle A y Calle tres (3) ambas con resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242) documento dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete (2546847) Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, SA y se traza una cuerda de siete metros con setecientos setenta y ocho milímetros (7.778m) un radio de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50m), y un longitud de curva de ocho metros con seiscientos treinta y nueve milímetros (8 630m) hasta llegar al siguiente punto en dirección Sur ochenta y tres grados (83) cero dos minutos (02) cuarenta y seis segundos (45) Oeste, colindando con Calle Tres (3) resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242), documento dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete (2548647). Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe S.A., mide tres metros con cincuenta centímetros (3.50m) hasta llegar al siguiente punto en dirección Norte cero seis grados (06), cincuenta y siete minutos (57) catorce segundos (14) Oeste colindando con el lote ciento dieciséis (116), mide: veinte metros (20.00m), hasta llegar al siguiente punto en dirección Norte ochenta y tres grados (83) cero dos minutos (02) cuarenta y seis segundos (46) Este colindando con resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242), documento dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete (2548647), Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, SA., mide nueve metros (9.00m), hasta llegar al punto de partida cerrándose así el polígono.

## COORDENADAS

[Google Earth](#)

**Latitud:** 8.872257323379005

**Longitud:** -79.72550451524431

## CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Folio Real N°. 30250079 / Lote 117 |

<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencia	<b>TECHO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Láminas de Zinc Galvanizado <input checked="" type="checkbox"/> Estructura de Metal
<b>PAREDES</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Repello Liso Pintado <input checked="" type="checkbox"/> Pintura Texturizada <input checked="" type="checkbox"/> Revestimiento de Cerámica Importada <input checked="" type="checkbox"/> Concreto Sólido	<b>PISOS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cemento Rústico <input checked="" type="checkbox"/> Cerámica Importada
<b>CIELO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Techo Visto	<b>PUERTAS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Puertas de Plywood <input checked="" type="checkbox"/> Puerta de Metal y Barras de Hierro <input checked="" type="checkbox"/> Puerta de Metal Tipo Seguridad
<b>RASO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Foam Suspendidas en Aluminio	<b>MOBILIARIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Semi-Acabados
<b>VENTANAS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Mallas Metálicas y Verjas de Hierro <input checked="" type="checkbox"/> Vidrio Fijo en Marcos de P.V.C.		

### DISTRIBUCIÓN

Sala - Comedor	<input type="text" value="1"/>	Cocina	<input type="text" value="1"/>	Lavandería	<input type="text" value="1"/>
Recámara(s)	<input type="text" value="2"/>	Servicio(s) Sanitarios(s)	<input type="text" value="1"/>	Portal Techado	<input type="text" value="1"/>
Garaje Sin Techar (Carriles)	<input type="text" value="1"/>				

**AMBIENTES** 8

**NIVELES** 1

### Observaciones

Las mejoras consisten en una (1) residencia tipo unifamiliar de una (1) planta, identificada con el No.117.

La cocina cuenta con fregador sencillo de acero inoxidable empotrado en sobre de granito con mueble debajo de madera laminada, su pared posterior parcialmente revestida de azulejos. El servicio sanitario cuenta con artefactos y ferreterías sanitarias importadas y las paredes revestidas parcialmente de azulejos. La lavandería cuenta con tina sencilla de concreto apoyada en base de bloques repellados y pintados. Las recámaras carecen de mobiliario de closet.

## ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Folio Real N°. 30250079 / Lote 117 |

### VALOR DEL TERRENO

Descripción	Área	Valor / m <sup>2</sup>	Total
F. Real: 30250079	173.5100 m <sup>2</sup>	B/. 110.00	B/. 19,086.10
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>			<b>B/. 19,086.10</b>
<b>DIECINUEVE MIL OCHENTA Y SEIS BALBOAS CON 10/100</b>			

### ENFOQUE DE COSTO

#### COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Folio Real N°. 30250079 / Lote 117 |

**FUENTE**  Registro Público  
 En Campo

#### Estructura Original

##### Área Cerrada

Residencia	40.75 m <sup>2</sup>	a	B/. 715.00	B/. 29,136.25
------------	----------------------	---	------------	---------------

##### Área Abierta Techada

Portal Techado	2.90 m <sup>2</sup>	a	B/. 275.00	B/. 797.50
Lavandería	2.33 m <sup>2</sup>	a	B/. 250.00	B/. 582.50

##### Área Abierta

Pavimento Rústico	7.79 m <sup>2</sup>	a	B/. 80.00	B/. 623.20
-------------------	---------------------	---	-----------	------------

#### COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN

B/. **31,139.45**

**ÁREA TOTAL** 53.77 m<sup>2</sup>

**ÁREA ÚTIL** 45.98 m<sup>2</sup>

DEPRECIACIÓN		
<b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>		
Estructura Original:	7 años	
Condición General de la Construcción (Estructura Original):	Buena	
Edad Efectiva:	6 Años	
Vida Útil:	80 Años	
Vida Útil Restante:	74 Años	
	<b>Porcentaje de Depreciación</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>
Estructura Original Por Edad	8.00 %	B/. 2,491.16
<b>DEPRECIACIÓN TOTAL ACUMULADA</b>		<b>B/. 2,491.16</b>

VALOR SEGÚN ENFOQUE DE COSTO	
<b>COSTO DEPRECIADO</b>	<b>B/. 28,648.29</b>
<b>COSTO DEPRECIADO Y EL TERRENO</b>	<b>B/. 47,734.39</b>
<b>Observaciones</b>	
La estimación de la depreciación fue en base al 1.25% anual, incluyendo deterioro físico, ponderando su edad según las mejoras realizadas en los años posteriores.	

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO			
<b>CAPITALIZACIÓN DE RENTA</b>			
Folio Real N°. 30250079 / Lote 117			
Entrada Bruta Mensual Estimada			B/. 275.00
Entrada Bruta Anual			B/. 3,300.00
Gastos Anuales Aproximados	15.00%		B/. 495.00
Entrada Neta Anual			B/. 2,805.00
Representa	7.01%	Neto sobre la Inversión de	<b>B/. 40,000.00</b>

RESUMEN DE VALORES	
Folio Real N°. 30250079 / Lote 117	
<b>VALOR POR ENFOQUE DE COSTO</b>	<b>B/. 47,734.39</b>
<b>VALOR POR ENFOQUE DE COMPARACIÓN</b>	<b>B/. 55,000.00</b>
<b>VALOR POR ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO</b>	<b>B/. 40,000.00</b>
<b>VALOR ASEGURABLE</b>	
<b>POR COSTO DE REPOSICIÓN</b>	<b>B/. 31,139.45</b>
<b>POR COSTO DEPRECIADO</b>	<b>B/. 28,648.29</b>

## RECONCILIACIÓN DE VALORES Y CONCLUSIONES

Folio Real N°. 30250079 / Lote 117 |

Tomando en consideración las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el cual se inserta esta propiedad y de acuerdo a los valores obtenidos, según el uso y propósito del presente informe de avalúo, el valor de mercado de la propiedad lo estimamos en:

**VALOR DE MERCADO:**

**B/. 55,000.00**

**VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA FORZOSA**

**B/. 49,500.00**

## ENFOQUE DE COMPARACIÓN

PROPIEDAD SUJETO			
FOLIO REAL N°. 30250079 / LOTE 117			
Edad Efectiva	6 Años		
Código de Zonificación	R-E (Residencial Especial)		
Superficie del Terreno	173.51 m <sup>2</sup>		
Superficie Construcción Útil	45.98 m <sup>2</sup>		
Superficie Total de la Construcción	53.77 m <sup>2</sup>		
Habitaciones	2		
Estacionamientos	1		
PROPIEDADES COMPARABLES	1	2	3
Dirección	Lote y Casa en venta, ubicada en la Urbanización Quintas del Pacífico.	Lote y Casa en venta, ubicada en la Urbanización Brisamar.	Lote y Casa en venta, ubicada en la Urbanización Quintas del Pacífico.
Código de Zonificación	R-E (Residencial Especial)	R-E (Residencial Especial)	R-E (Residencial Especial)
Valor	B/. 63,000.00	B/. 45,000.00	B/. 54,500.00
Fuente	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet
Fecha de Emisión de la Fuente	06/01/2024	29/11/2023	22/01/2024
Edad	Entre 5 - 10 años	19 años	Entre 5 - 10 años
Superficie del Terreno	255.00 m <sup>2</sup>	185.92 m <sup>2</sup>	194.00 m <sup>2</sup>
Valor del Terreno	B/. 0.00 /m <sup>2</sup>	B/. 0.00 /m <sup>2</sup>	B/. 0.00 /m <sup>2</sup>
Superficie de la Construcción	77.26 m <sup>2</sup>	46.01 m <sup>2</sup>	77.26 m <sup>2</sup>
Valor por m <sup>2</sup> de Mercado	B/. 815.43 /m <sup>2</sup>	B/. 978.05 /m <sup>2</sup>	B/. 705.41 /m <sup>2</sup>
Habitaciones	3	2	3
Estacionamientos	1	1	1
FACTORES	Corrección	Corrección	Corrección
Factor por Oferta	0.98	0.98	0.98
Ubicación	1.10	1.10	1.10
Calidad De Construcción	1.00	1.04	1.00
Dimensión Del Terreno	0.98	0.99	0.99
Dimensión De Construcción	0.98	1.00	0.98
Antigüedad	1.05	1.10	1.05
Factor de Corrección	1.09	1.22	1.10
Corrección del Valor del Comparable	B/. 68,485.84	B/. 54,940.49	B/. 59,850.23
Valor por m <sup>2</sup> Ajustado del Comparable	B/. 886.43	B/. 1,194.10	B/. 774.66
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	B/. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,150.00</span>		
<b>Valor Según Enfoque Comparativo</b>	B/. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">55,000.00</span>		



## REGISTRO PÚBLICO

### VALORES REGISTRADOS

Folio Real N°. 30250079

Valor del Terreno:	B/.16,049.68	Escritura:	20539	Notaría:	8	Fecha:	22/12/2017
Valor de Mejoras:	B/.34,804.00	Escritura:	20539	Notaría:	8	Fecha:	22/12/2017
Valor de Ventas:	B/.50,853.68	Escritura:	20539	Notaría:	8	Fecha:	05/01/2018

### GRÁVAMENES

Folio Real N°. 30250079

Se encuentra libre de gravámenes		<input checked="" type="checkbox"/> No	
Está Hipotecada		<input checked="" type="checkbox"/> Sí	
Con AnticreSis		<input checked="" type="checkbox"/> Sí	
Datos de Inscripción:	541974/2017	Folio Real	30250079
Por la suma de:	B/. 48,310.99	A favor de:	Banistmo Invesment Corporation (Panamá), S.A
Plazo:	PLAZO DE 5 AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE DESEMBOLDO DEL PRESENTE PRÉSTAMO. HASTA POR 5 PERIODOS ADICIONALES DE 5 AÑOS CADA UNO S	Fecha:	05/01/2018

### MEDIDAS CAUTELARES

#### SECUESTRO

Folio Real N°. 30250079

Se encuentra libre de secuestro  Sí

#### EMBARGO

Folio Real N°. 30250079

Se encuentra libre de embargo  Sí

## OBSERVACIONES

Este avalúo se realizó tomando en consideración la información proporcionada por el cliente respecto de la ubicación o localización del bien avaluado, así como también la información que reposa en el Registro Público de Panamá; y sin copia del Plano Catastral de la propiedad, debidamente sellado por las autoridades competentes.

## DEFINICIONES SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN - VERSIÓN 2022

### VALOR DE MERCADO:

Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de evaluación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

### ENFOQUE DEL COSTE:

Provee un indicador de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o por construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

### ENFOQUE DE COMPARACIÓN:

Enfoque de comparación el método de comparación de transacciones, también conocido como el método de transacciones de referencia utiliza información sobre transacciones que involucran activos que sean iguales o similares al objeto activo para llegar a una estimación de valor.

Cuando las transacciones comparables consideradas involucran al objeto activo, este método en ocasiones se conoce como método de transacciones previas. Si pocas transacciones recientes han ocurrido, el valuador puede considerar precios de activos idénticos o similares que estén anunciados u ofertado para su venta, siempre que la pertenencia de esta información sea claramente establecida, críticamente analizada y documentada.

### ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO:

El enfoque basado en el ingreso probé una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería en un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el activo.

Una base fundamental para que el enfoque basado en el ingreso es que los inversores esperan recibir un retorno sobre sus inversiones y que tal retorno debería reflejar el nivel de riesgo de la inversión.

### VALOR DE LIQUIDACION O VENTA FORZOSA:

El valor de liquidación es la cuantía estimada que obtendría por la venta de un activo o grupo de activos de forma fragmentada. El valor de liquidación debería tener en cuenta el coste de poner los activos en condiciones de venta, así como los de la actividad de disposición.

El valor de liquidación se puede determinar bajo la premisa diferente de valor de una transacción forzosa con un corto periodo de comercialización.

**NORMAS DE VALUACIÓN APLICADAS: IVS 101; IVS 102; IVS 103; IVS 104; IVS 105.**

## CERTIFICACIONES

### NOTA IMPORTANTE 1:

Al recibir el presente informe de avalúo y al pagar el precio de los servicios profesionales para que nosotros lo emitiéramos, usted como cliente / propietario / entidad bancaria o financiera / solicitante (o todas las anteriores), acepta:

- 1). La vigencia de este informe de avalúo, la cual no será mayor de doce (12) meses luego de la fecha de emisión. A este efecto, es importante tener presente que este informe ha sido confeccionado de conformidad con los requerimientos éticos y profesionales del Código de Conducta de las Normas Internacionales de Valuación 2020 y es el resultado de una inspección visual de la propiedad, consultas en el Registro Público y documentación suministrada, no se ha omitido deliberadamente ningún detalle al día en que se efectuó la inspección y, por tanto, esa realidad puede variar con el paso del tiempo.
- 2). Asumir plena responsabilidad de la documentación e información que suministró a **AIR AVALUOS, S.A.** (incluyendo descripción y señalamiento del sitio de ubicación de la propiedad) en el proceso de elaboración de este informe; por tanto, expresamente declara que toda la información y documentación suministrada ha sido fidedigna y legalmente válida a nuestro más leal saber y entender.
- 3). Que el servicio profesional de **AIR AVALUOS, S.A.** para la elaboración y emisión de este informe, consistió en aplicar los principios y metodologías internacionales generalmente aceptados sobre valuación, para emitir una opinión razonable sobre el valor de la propiedad examinada, de acuerdo a los parámetros especificados y detallados en el presente informe de avalúo.
- 4). Que **AIR AVALUOS, S.A.** garantiza la independencia, transparencia y confiabilidad del trabajo realizado y plasmado en este informe; sin embargo, no puede asumir responsabilidad por información pública encontrada, los documentos (escrituras, planos y demás) suministrados por el cliente / propietario / solicitante y/o obtenidos de fuentes confiables, en los casos en que esta o cualesquiera otra información o documentación presente errores, se encuentre incompleta o han sido objeto de alteración o fraude en su fuente o por parte de primeras, segundas o terceras partes.
- 5). Que este informe se ha emitido únicamente para uso exclusivo del cliente / propietario / entidad bancaria o financiera / o adquirente de la propiedad; por tanto, el mismo no puede ser utilizado para otros fines o para una peritación dentro de procesos judiciales o administrativos, a menos que el informe expresamente mencione que se ha emitido para esos finales.

### NOTA IMPORTANTE 2:

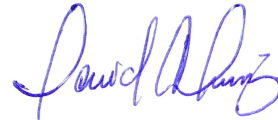
Si usted NO es el solicitante de este informe de avalúo, y por el contrario es una persona / entidad bancaria o financiera / o tercero que piensa tomar alguna decisión sobre la propiedad analizada en este informe, enfáticamente le solicitamos utilice nuestro servicio de confirmación de contenido de avalúo, a fin de que tenga certeza de que el documento que le han proporcionado, corresponde en su contenido al documento que nosotros emitimos.

**Suscribimos el presente Informe de Inspección y Avalúo, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los seis (06) días del mes de marzo del dos mil veinticuatro .**

Atentamente,  
**A.I.R - Avaluos, S.A.**



Mtr. Arq. Mirna Ortega de Madrid  
Sub Gerente General  
Idoneidad No.95-001-044



Arq. David A. Quiroz B.  
Supervisor - Avalúos  
Idoneidad No.2002-001-002

# ANEXOS

- FOTOGRAFÍAS
- LOCALIZACIÓN
- ESCRITURAS

## FOTOGRAFÍAS



Fachada





Calle de Acceso



Otra Vista de Calle de Acceso



Garaje - Carriles



Portal y Acceso a la Residencia



Sala - Comedor



Cocina



Lavandería



Recámara Principal





Recámara Secundaria



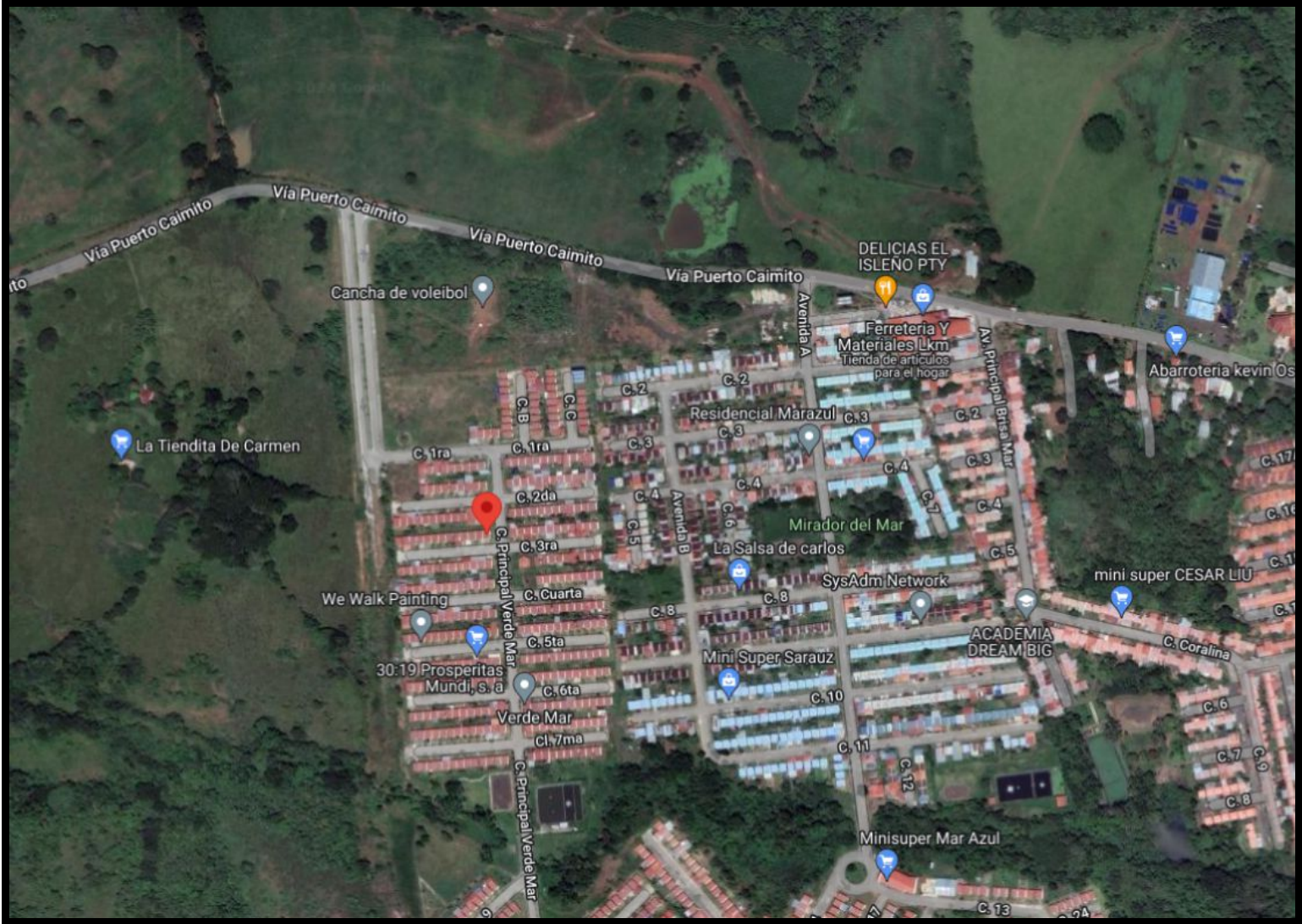
Servicio Sanitario Común



Vista General del Posterior de la Residencia



# LOCALIZACIÓN



# ESCRITURAS

117 VERDE MAR

2

Ubicado En El Corregimiento Puerto Calmito, Distrito De La Chorrera, Provincia De Panamá.—  
**SEGUNDA:(SEGREGACION):** Declara **EL VENDEDOR** que de la finca número **cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242)** segrega un lote para formar finca nueva, marcado en el plano respectivo con el número **CIENTO DIECISIETE (117)** de un valor de **DIECISEIS MIL CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$ 16,049.68)** y una superficie de **ciento setenta y tres metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (173.51m<sup>2</sup>)** de los cuales **veintidos metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (22.50m<sup>2</sup>)**, corresponden a área de talud y que forma parte de la superficie total de la finca, comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas lineales: Partiendo del punto más cercano en dirección Sur, cero seis grados (06°) cincuenta y siete minutos (57") catorce segundos (14") Este, colindando con calle A resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242) Documento Dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete (2546847), Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., **Mide:** catorce metros con cincuenta centímetros (14.50m), hasta llegar al siguiente punto en dirección Sur treinta y ocho grados (38°) cero dos minutos (02') cuarenta y seis segundos (46") Oeste, Colindando con Calle A y Calle tres (3) ambas con resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242), Documento Dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete (2546847), Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y se traza una cuerda de Siete metros con setecientos setenta y ocho milímetros (7.778m), un radio de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50m), y un longitud de curva de ocho metros con seiscientos treinta y nueve milímetros (8.639m), hasta llegar al siguiente punto en dirección sur ochenta y tres grados (83°) cero dos minutos (02') cuarenta y seis segundos (46") Oeste, colindando con calle tres (3) resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242), Documento Dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete (2546847), Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.—**Mide:** Tres metros con cincuenta centímetros (3.50m) hasta llegar al siguiente punto en dirección norte cero seis grados (06°) cincuenta y siete minutos (57") catorce segundos (14") Oeste, colindando con el lote ciento dieciséis (116) **Mide:** veinte metros (20.00m), hasta llegar al siguiente punto en dirección norte ochenta y tres grados (83°) cero dos minutos (02') cuarenta y seis segundos (46") este, Colindando con resto libre de la finca cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242), Documento Dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete

Laydith Benitez





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
14.12.17  
08.00  
3

NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

(2546847), Propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. **Mide:** nueve metros (9.00m) hasta llegar al punto de partida cerrándose así el Polígono.—Esta segregación es realizada de acuerdo con la aprobación del Catastro bajo el número **Ciento Treinta Mil Setecientos Diecisiete –Ciento Cuarenta y Un Mil Trescientos Treinta y Tres (130717-141333)-- TERCERA: (RESTO LIBRE)** Declara **EL VENDEDOR** que con motivo de la segregación que trata la cláusula segunda de este instrumento, la finca número **cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y dos (457242)** quedará con sus mismos linderos y medidas generales y con un valor que corresponde a su valor inscrito menos la suma de **CIENTO OCHENTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$ 185.66)** y con la superficie que resulte en el Registro Público después de hecha la segregación.—**CUARTA: (DECLARACION DE MEJORAS)** Declara **EL VENDEDOR** que sobre el lote número **CIENTO DIECISIETE (117)** ha construido a sus expensas a un costo de **TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO DOLARES (US\$34,804.00)**, una vivienda modelo caracol, vivienda unifamiliar, una sola planta, construida sobre la línea de propiedad en uno de sus laterales, piso de baldosas, azulejos en el baño, paredes de concreto armado, techo de zinc, dos (2) recamaras, un (1) servicio sanitario, sala-comedor, cocina, sobre de granito con mueble base en la cocina (no incluye mueble aéreo), lavandería con una superficie de construcción cerrada de cuarenta metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (**40.33m2**), superficie de construcción abierta de tres metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados (**3.77m2**), ocupando una superficie total de cuarenta y cuatro metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (**44.10m2**) y limita por todos sus lados con terrenos de la misma finca sobre la cual está construida.—**QUINTA:** Declara **EL VENDEDOR** que con motivo de las mejoras declaradas en esta escritura, la finca que nazca en virtud de la segregación mencionada en la cláusula segunda tendrá un valor total de **CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$50,853.68)**.—**SEXTA:** Declara **EL VENDEDOR**, que por este medio traspasa a título de venta libre de gravámenes comprometiéndose al saneamiento de la misma en caso de evicción a **LA COMPRADORA**, el lote número **CIENTO DIECISIETE (117)** así como las mejoras sobre el construidas y que declara en la cláusula cuarta de este instrumento.— **SEPTIMA:** El precio de venta del lote segregado y de las mejoras es de **CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$50,853.68)**. Es decir que **EL VENDEDOR** ha recibido a su entera satisfacción la suma de **DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES**

Laydith Benítez



# FACTURA DEL AVALUO



DGI  
Comprobante Auxiliar de Factura Electrónica



<b>Documento:</b> Factura de operación interna	<b>Sucursal/Punto:</b> 0000/002	<b>Fecha emisión:</b> 06/03/2024 10:46:45
<b>Número:</b> 0000007087	<b>Autorización de uso:</b> 0000155596713-2-201520240000000013219392 del 06/03/2024 10:48:11	
<b>Consulta en la página:</b> <a href="https://dgi-fep.mef.gob.pa/Consultas">https://dgi-fep.mef.gob.pa/Consultas</a>		
<b>usando el CUFE:</b> FE012 00000 19852 3-1-3 95014 -7800 00202 40306 00000 07087 00201 12094 942395		

Emisor				Receptor			
<b>Nombre:</b> AIR AVALUOS S A				<b>Tipo de receptor:</b> Consumidor final			
<b>Dirección:</b> CALLE 66 EDIFICIO PLAZA PACIFIC, LOCAL 1B				<b>Nombre:</b> VILMA LABIOSA			
<b>RUC:</b> 198523-1-395014				<b>Dirección:</b> PANAMA			
<b>DV:</b> 78	<b>Teléfono:</b> 399-6900	<b>RUC:</b> 8-743-1615	<b>DV:</b>	<b>Teléfono:</b> 6167-0219			
<b>Correo:</b> avaluos4@airpma.net				<b>Correo:</b> vilmalabiosa1281@hotmail.com			

Ítem	Código	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unidad	Impuestos	Total ítem
1	60-01	HONORARIOS PROFESIONALES POR CONFECCION DE INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALUO (A)	1.00	und	66.00	4.62	70.62
2	60-01	GASTOS ADMINISTRATIVOS (A)	1.00	und	20.00	1.40	21.40
3	60-01	GASTOS DE TRASLADO (A)	1.00	und	20.00	1.40	21.40
4		LOTE Y CASA NO.117, URB. VERDE MAR, PANAMA OESTE (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
5		NS/REF: 337- 60- 01- 1707- 24 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
6		FINCA: 30250079 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
7		ABONO \$ 50.00 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
8		SALDO A CANCELAR \$ 63.42 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00

Desglose de impuestos (B/.)		
Tipo	Monto Base	Impuesto
(E) Exento 0.00%	0.00	0.00
(A) ITBMS 7.00%	106.00	7.42

Totales (B/.)	
Subtotal sin impuestos	106.00
Impuestos	7.42
Total	113.42
Total de pago	113.42

Medios de Pago		
Tipo	B/. Valor	Observación
Crédito	113.42	

Información de Pago a Plazo			
#	Fecha	B/. Valor	Observación
1	05/04/2024	113.42	0000000000000000