



Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

Panamá, 05 de Agosto de 2023

Señora

Karen Maruquel Peralta González

Ciudad

Estimada Señora:

Por este medio le presentamos el Informe de Inspección y Avalúo AV-349-07-23 de una Finca propiedad de **Karen Maruquel Peralta González**, ubicada en el Nivel 1100, Apartamento 8-C, Torre A, P.H. Edificio City Towers, Vía España, Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como Inspectores Evaluadores. Esperamos poder servirles nuevamente en el futuro.

Quedando a las órdenes para cualquier consulta.

Atentamente,


Raúl Vallarino
Gerente





INFORME DE INSPECCION Y AVALUO RESUMEN INFORMATIVO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Karen Maruquel Peralta González
Propietario: Karen Maruquel Peralta González
 Fecha de Solicitud: 26 de Junio de 2023
 Fecha de Inspección: 29 de Junio de 2023

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
 Distrito: Panamá
 Corregimiento: Pueblo Nuevo
 Población o Barriada: Vía España
 Ubicación: P.H. Edificio City Towers, Torre A, Apartamento 8-C, Nivel 1100

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	406299
ROLLO	
DOCUMENTO	2286827

CODIGO UBICACIÓN

Sección de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Noroeste: Espacio libre.
 Suroeste: Espacio libre.
 Sureste: Apartamento 8-D y área común de lobby.
 Noreste: Apartamento 8-A.

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 2,400.00 M2 0.77 %
 Precio por M2: 750.00 B/. Valor total: 13,860.00 B/.

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la Construcción: B/. 98,096.25
 Valor real actual del terreno y la construcción: B/. 111,956.25
 Valor por el método comparativo: B/. 118,321.30
Valor de apreciación según demanda: B/. 118,000.00
 Valor de venta rápida: B/. 106,200.00

GRAVAMENES

Libre de Gravamen

Hipoteca

INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Karen Maruquel Peralta González
Propietario: Karen Maruquel Peralta González
Fecha de Solicitud: 26 de Junio de 2023
Fecha de Inspección: 29 de Junio de 2023

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Pueblo Nuevo
Población o Barriada: Vía España
Dirección: P.H. Edificio City Towers, Torre A, Apartamento 8-C, Nivel 1100

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	<input type="text" value="406299"/>	CODIGO UBICACIÓN	<input type="text" value="8707"/>
ROLLO	<input type="text"/>		
DOCUMENTO	<input type="text" value="2286827"/>		

Sección de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Noroeste: Espacio libre.
Suroeste: Espacio libre.
Sureste: Apartamento 8-D y área común de lobby.
Noreste: Apartamento 8-A.

NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACION DEL MIVI

RIB R2B RE 1ZM6

CARACTERISTICAS DEL VECINDARIO

DESCRIPCION DE LA ZONA

Urbana Sub-Urbana Rural

CALLE

Asfalto Piedra Suelta Tierra
Hormigón Servidumbre Vereda

SERVICIOS

Alcant. Pluvial Electricidad Teléfono Aceras
Alcant. Sanitario Acueducto Alumbrado Público Tanque Séptico

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

CONDICIONES GENERALES

Excelentes Buenas Regulares
Malas Pésimas En Proyecto

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años

TIPO DE CONSTRUCCION

Unifamiliar En Hilera Prop. Horizontal Comercial
Adosada Dúplex Multi Familiar Industrial

PAREDES

Bloq. Repellados Madera Mampostería Revest. Decorativo
Bloques Vistos Adobe Empapelado

TECHO

Losa de Hormigón Tejas Aluminio Est. Metálicas
Asbesto Cemento Zinc Est. De Madera

CIELO RASO

Mad. Machimbrada Gypsum Repello Liso Est. de Aluminio
Foam y Aluminio Madera Repello Textura. Escayola

PISOS

Concreto a Llana Madera PVC Porcelanato
Concreto Rústico Granito Baldosas

VENTANAS

Persianas Corredizas
Malla Seguridad Aluminio y Vidrio

PUERTAS

Madera Multilock
Hierro Aluminio y Vidrio

DISTRIBUCION DE LA EDIFICACION

Estacionamientos 2 Comedor 1 Recámaras 2 Serv. Sanitarios 2
Sala 1 Cocina 1 Lavandería 1 Depósito 1

ACABADOS

Cocina Lujosos Acabados Semi-Acabados
Recámara Lujosos Acabados Semi-Acabados
Sanitarios Lujosos Acabados Semi-Acabados

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

DIMENSIONES DEL TERRENO

Área: 2,400.00 M2
Frente: _____ ML
Fondo: _____ ML

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Plano Ondulado Quebrado Acantilado

UBICACIÓN DE TERRENO

Esquina Entre Otros Lotes Calle Sin Salida Rotonda

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 2,400.00 M2 0.77 %
Precio por M2: 750.00 B/. Valor total: 13,860.00 B/.

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCION

	M2		Precio por M2	=	Total por área
Área Cerrada:	63.40	X	1,650.00	=	104,610.00
Depósito (uni):	1.00	X	7,500.00	=	7,500.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
Valor Total de reemplazo					B/. 112,110.00

DEPRECIACION

Por Edad	12.50	%	B/.	14,013.75
Por Mejoras		%	B/.	

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la Construcción:	B/.	98,096.25
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	111,956.25
Valor por el método comparativo:	B/.	118,321.30
Valor de apreciación según demanda:	B/.	118,000.00
Valor de venta rápida:	B/.	106,200.00

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	B/.	650.00
Entrada Bruta Anual:	B/.	7,800.00
Gastos Anuales Aproximados:	B/.	1,560.00
Entrada Neta Anual Estimada:	B/.	6,240.00
Porcentaje que esto representa sobre la inversión calculada:	%	8.00
Valor sobre la Renta	B/.	78,000.00

DECLARACION DE MEJORAS

Fecha: 28 de Noviembre de 2012 Superficie: 63.40 M2
Remodelaciones: Apartamento 8-C, Torre A.

GRAVAMENES

Libre de Gravamen Hipoteca

FICHA

Por la suma de: B/.

A favor de: Banesco, S.A.

Fecha: 22 de Marzo de 2013



CALCULO POR EL METODO COMPARATIVO

ELEMENTO	PROPIEDAD AVALUADA	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	P.H. EDIFICIO CITY TOWERS, TORRE A, APARTAMENTO 8-C	P.H. EDIFICIO CITY TOWERS	P.H. EDIFICIO CITY TOWERS	P.H. EDIFICIO CITY TOWERS
FECHA DE LA VENTA		ENERO 2023	ENERO 2023	MAYO 2023
PRECIO DE VENTA		B/. 120,000.00	B/. 80,000.00	B/. 105,000.00
AJUSTE POR OFERTA		B/. 116,400.00	B/. 76,000.00	B/. 101,850.00
TAMAÑO DEL TERRENO (M2)	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AREA DE LA PROP.	63.40	63.75	40.95	63.40
ANTIGÜEDAD	10 AÑOS	10 AÑOS	10 AÑOS	10 AÑOS
HABITACIONES	2	2	1	2
BAÑOS	2	2	1	2
ESTACIONAMIENTO	2	2	1	1
AJUSTE POR DEPOSITO	B/. 6,562.50			
VALORES AJUSTADOS	<u>B/. 118,321.30</u>			

DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

La propiedad avaluada consiste en el Apartamento 8-C de la Torre A del P.H. Edificio City Towers, que se encuentra ubicado en la Vía España, diagonal al Almacén La Garantía.

El P.H. Edificio City Towers incluye dos torres que mantienen seguridad las 24 horas, dos elevadores por torre, portón eléctrico, estacionamientos bajo techo, gas comunal, tanque de reserva de agua y planta eléctrica. Cuenta con un área social con gimnasio, salón de fiestas, área de juego para niños y terraza cubierta.

La distribución interna del apartamento incluye sala, comedor, cocina, lavandería, dos recámaras y dos servicios sanitarios. En sus acabados presenta piso de porcelanato junto a techo de losa de hormigón con repello liso y cielo raso de gypsum para las tuberías de sistema contra incendio. Las paredes son de bloques repellidos y pintados a ambas caras, con revestimiento decorativo en el comedor. Las ventanas son corredizas con marcos de aluminio. Los servicios sanitarios cuenta con artefactos estándar y azulejos en las paredes hasta la altura de la losa. La cocina presenta fregador sencillo de acero inoxidable empotrado en sobre de granito, muebles de MDF y azulejos en las paredes hasta la altura de la losa. La propiedad tiene derecho para un estacionamiento doble fondo y un depósito.

OBSERVACIONES

Cedido el crédito hipotecario a favor de Banistmo Investment Corporation, S.A., inscrito en la Ficha FID 30128007, según consta en la Entrada 279532/2019, con fecha 18 de Julio de 2019.

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.

En atención a investigación en el Registro Público, la Finca 406299 PH, sobre la cual se encuentra construida la propiedad objeto del presente avalúo, no mantiene inscripción de secuestro o embargo.

La propiedad se encuentra ubicada en las coordenadas 9.01005,-79.50569, Zona 17 P, en el sistema WGS-84.

ANEXOS

Fotografías

Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como Inspectores Avaluadores. Nuestros honorarios no han influido de ninguna manera en la confección del presente informe. La información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado físicamente y no se ha omitido ningún detalle deliberadamente.

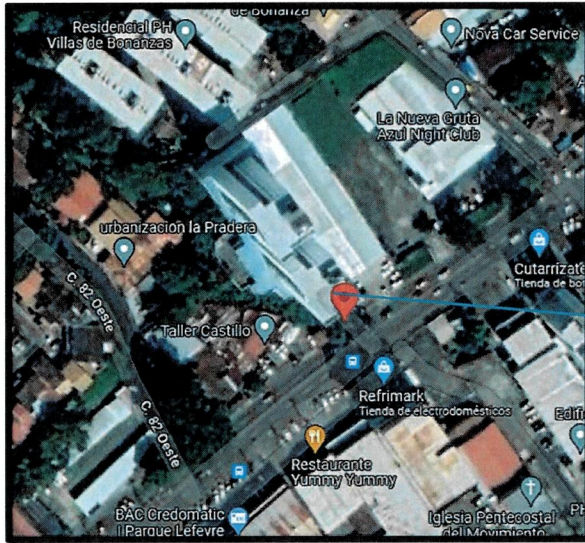
Suscribimos el presente informe, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá a los 5 días del mes de Agosto de 2023.

Atentamente,

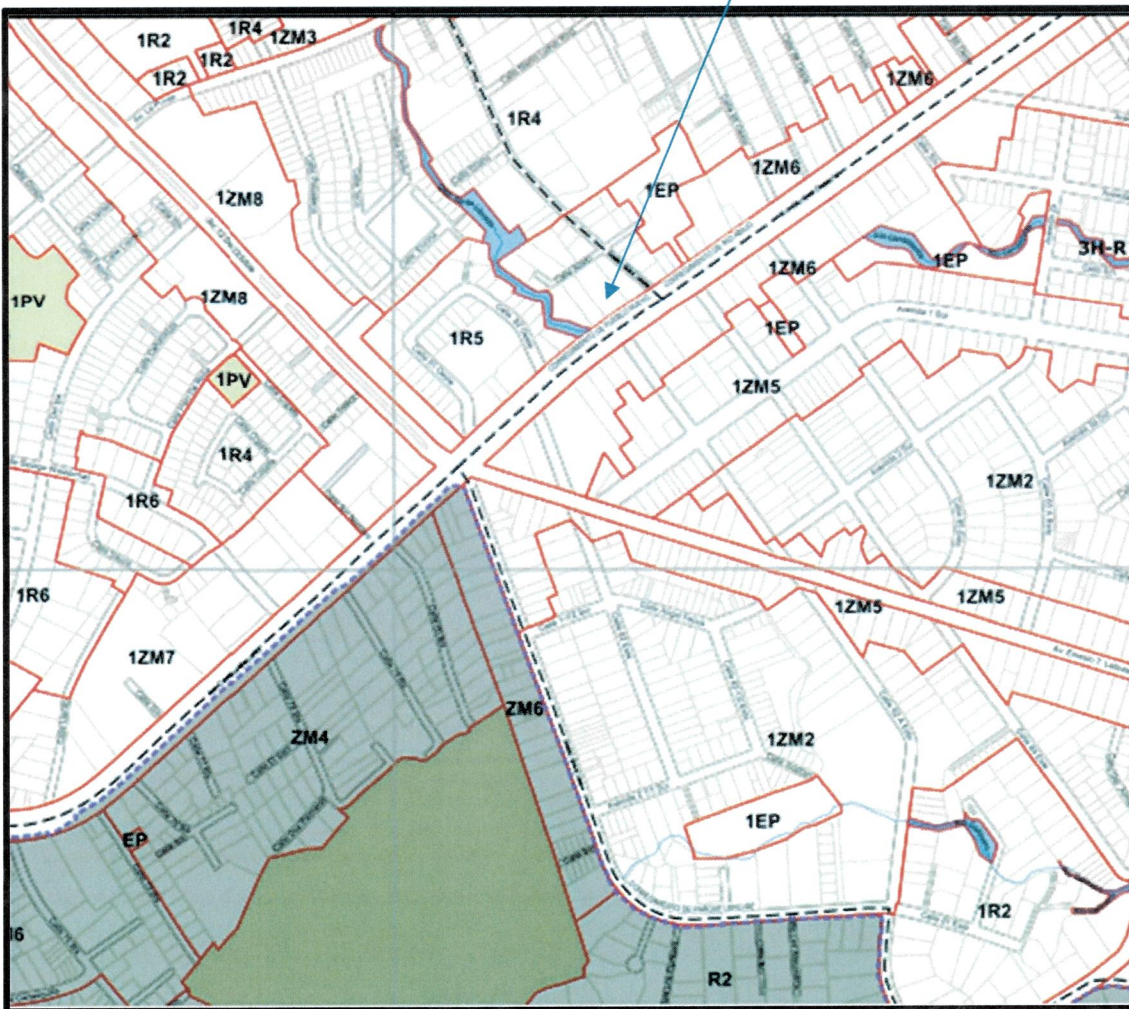
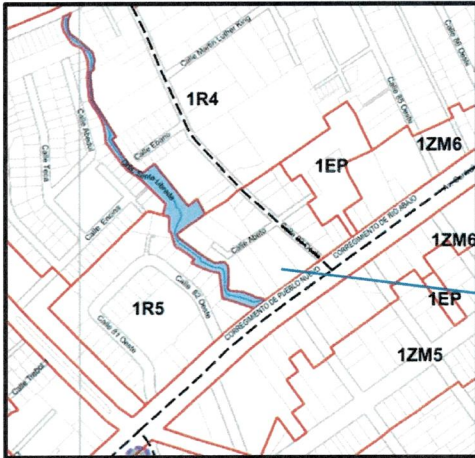

Ing. Raúl Vallarino A.
Gerente



UBICACION DE LA PROPIEDAD



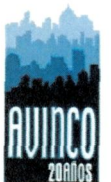
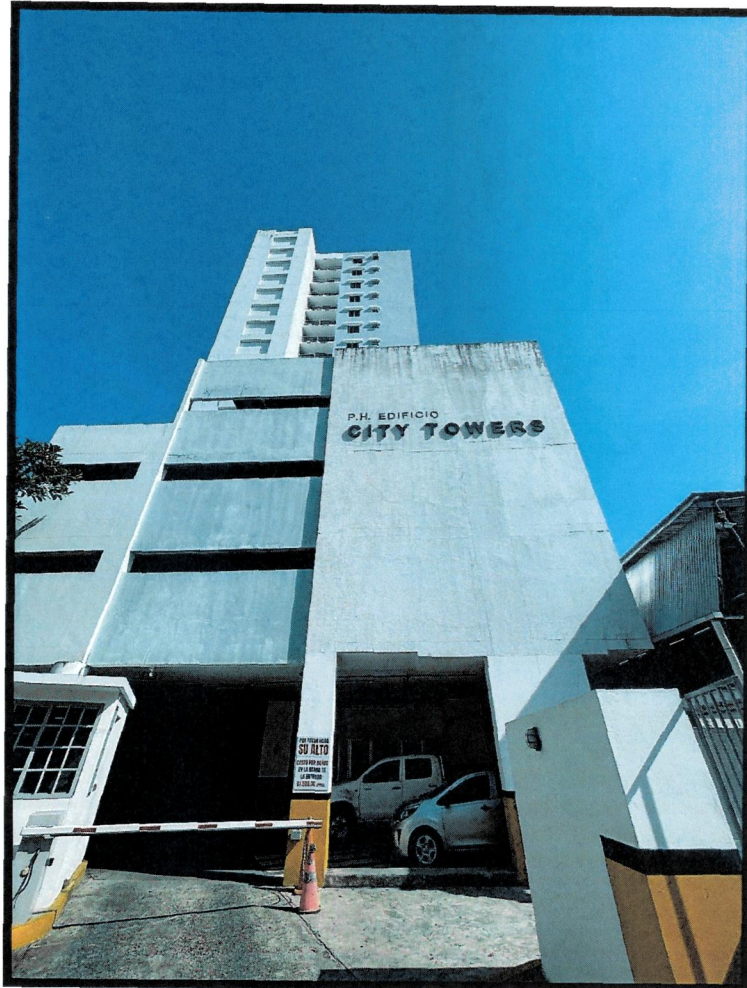
UBICACION DE LA PROPIEDAD



VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



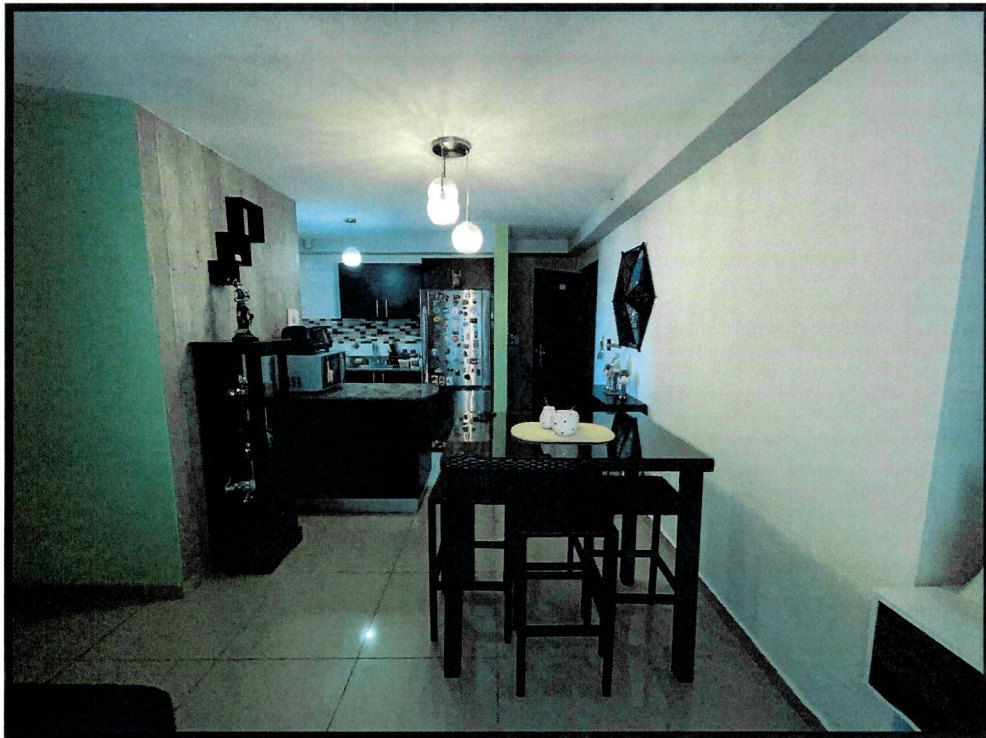
VISTA FRONTAL DEL EDIFICIO



VISTA DEL LOBBY



VISTAS DE LA SALA Y COMEDOR



VISTAS DE LA COCINA Y LAVANDERIA



VISTAS DE LA RECAMARA Y SERVICIO SANITARIO



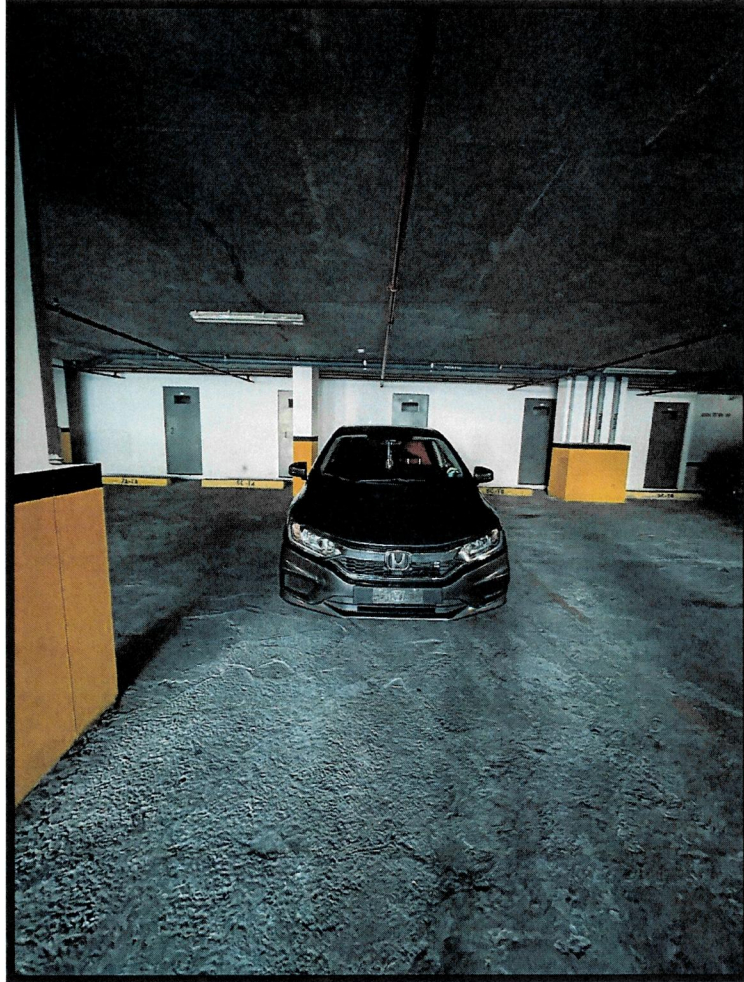
VISTAS DE LA RECAMARA Y SERVICIO SANITARIO



VISTAS DEL DEPOSITO



VISTA DEL ESTACIONAMIENTO



VISTAS DEL AREA SOCIAL



VISTAS DEL AREA SOCIAL



VISTA DEL AREA SOCIAL

