



Panamá, 22 de septiembre del 2023.

Ref. D-09-20338/2023

Señor
RAUL ISIDRO RODRIGUEZ DELGADO
Ciudad

Estimado Señores:

Mediante la presente adjuntamos nuestro Informe de Inspección y Avalúo, realizado a un lote de terreno y una vivienda unifamiliar de dos plantas identificada con el N°612 (111-B). El mismo está inscrito en el **Folio Real N°74934 (8705), Entrada 78520/279**, propiedad de **RAUL ISIDRO RODRIGUEZ DELGADO**, ubicado En la calle Las Huacas, de la Urbanización Residencial La Alameda, en el corregimiento de Bethania de esta ciudad.

Hacemos la observación que es nuestra opinión que de acuerdo a las condiciones actuales del mercado y las características con que cuenta el globo de terreno, el **Valor Actual de Mercado** puede estimarse en **B/ .380,000.00**.

Aprovechamos la ocasión para agradecerle el habernos escogido, al mismo tiempo que nos ponemos a su entera disposición para la aclaración de dudas que pudiera existir.

ATENTAMENTE,

INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A



Avalúos · Planos · Inspección · Construcciones · Remodelación · Asesoría · Diseño

Avenida Ernesto T. Lefevre, Edificio Royal Park, Local M-8. Tel.: (507) 221-6454 Fax: (507) 224-1065 Cel: 6614-4476
Web: icapsapanama.net-E-mails: avaluos@icapsapanama.net – ulrich@icapsapanama.net



INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

Ref. D-09-20338/2023

Panamá, 22 de septiembre del 2023.

Señor: RAUL ISIDRO RODRIGUEZ DELGADO.

En atención de la solicitud, para que realicemos el respectivo Informe de Inspección y Avalúo, que consiste de un lote de terreno y una vivienda unifamiliar de dos plantas sobre el construida identificada con el N°612 (111-B).

1. GENERALES DE LA PROPIEDAD.

REGISTRO: FOLIO REAL 74934 ENTRADA 78520/279

PLANO N°: 87-41280.

PROVINCIA DE: Panamá. (Código de Ubicación 8705)

LOCALIZACIÓN: 88°59'55.4"N 79°32'18.3"O

PROPIETARIO: **RAUL ISIDRO RODRIGUEZ DELGADO.**

UBICACIÓN: En la calle Las Huacas, identificada con el N°612 (111-B), de la Urbanización Residencial La Alameda, en el corregimiento de Bethania de esta ciudad.

ESTADO FÍSICO DE LA PROPIEDAD: Buena.

PROPOSITO DEL AVALÚO: Avalúo Completo

FECHA DE DECLARACIÓN: 11 de enero del 2000.

VALOR REGISTRADO: B/.230,656.00.

GRAVAMENES: No. '

Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Público la Finca N°74934 (8705), se encuentra **Libre de Gravámenes.**

2. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

| | | |
|-------------------------|--|---|
| Calles | <input checked="" type="checkbox"/> Hormigón | Tosca |
| | Carpeta Asfáltica | Servidumbre |
| | Vereda Peatonal | Tierra |
| | Vereda Vehicular | Gravilla |
| Infraestructuras | <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado Pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Cableado Telefónico |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado Sanitario | <input checked="" type="checkbox"/> Luz Eléctrica |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Acueducto (Agua) | <input checked="" type="checkbox"/> Aceras / Áreas Verdes |
| | Planta de Tratamiento | Tanque Séptico |

La edificación se localiza en una calle secundaria a 653mts. aproximadamente de su intersección con la avenida Ricardo J. Alfaro, donde se ha permitido el uso del suelo para desarrollo de residenciales y comerciales de alta densidad, encontrándose colindante a edificios habitacionales y residencias unifamiliares de dos plantas, construidas en su totalidad de mampostería.

El acceso a la edificación es por medio de la Avenida Arzobispo Macario III de Chipre (principal de la Urbanización La Alameda), que comunica con la Avenida Ricardo J. Alfaro, la que corresponde a una de las vías principales de la urbe metropolitana, lo que le permite un rápido acceso a diferentes sectores de la ciudad.

En el entorno a la propiedad se localizan Urbanizaciones Residenciales tales como Dos Mares, Las Mercedes y Boulevard El Dorado, entre otras, así como centros comerciales tales como Centro Comercial El Dorado, Los Tucanes, Boulevard El Dorado, Plaza Aventura y La Alambra, entre otros.

3. DESCRIPCIÓN Y VALOR DEL TERRENO

Consiste de un lote de terreno de forma rectangular y topografía mayormente plana, cubierto en sus áreas libres por pavimento; así como limitado en su perímetro por una cerca de bloques en doble altura de

cemento repellados en parte cubierto con piedras decorativas. Ocupa un área inscrita de 224.84m².

Cabe señalar que el valor por m² indicado, corresponde al valor del terreno considerando principalmente su ubicación, topografía, superficie, zonificación o de acuerdo al uso que se le ha dado al terreno o su entorno (mayormente para uso residencial), disponibilidad de infraestructura, asimismo se ha considerado la relación de oferta y demanda que se puede presentar en el sector.

Área de lote 224.84 m²
VALOR DEL TERRENO 224.84 m² x B/.625.00 = **B/.140,525.00**

4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.



La propiedad motivo del presente Informe de Inspección y Avalúo consiste de una vivienda unifamiliar de dos plantas identificada con el N° 111-B, ubicada en la calle Las Huacas, de la Urbanización Residencial La Alameda, en el corregimiento de Bethania de esta ciudad.

A continuación hacemos una descripción general de la propiedad con su distribución y tipos de acabados, de acuerdo a lo observado durante nuestra visita de inspección. Cabe señalar que la propiedad en toda su fachada se encuentra revestida con piedra decorativa:

PLANTA BAJA

El acceso a la vivienda es por medio de un portal semiabierto, el que cuenta con piso de baldosa de cerámica, estructura de concreto armado y techo de teja, sobre cielo raso de láminas de PVC. Asimismo, cuenta con una vereda que comunica a la calle, con piso de concreto estampado.



A un costado se localiza el área de estacionamientos, con capacidad para dos autos, con los acabados similares a los anteriormente descritos y el techo de losa repellado.

Esta planta se encuentra distribuida internamente en vestíbulo, medio servicio sanitario de visita y una ante sala que comunica a una sala y comedor, además de un área de trabajo con cocina con desayunador integrado, despensa, lavandería y cuarto de uso doméstico con servicio sanitario integrado. Sus acabados en términos generales son a base de piso de concreto cubierto con baldosas y zócalos de granito, paredes de bloques repelladas revestidas con azulejos en la cocina y sanitario, servicio sanitario y lavandería, mueble base y aéreo modulares laminados con sobre de melanina en la cocina, ventanas de madera tipo francesa y/o de persiana de vidrio en marco de aluminio ambas protegidas con verjas de hierro, puerta principal de madera sólida e internas tipo tablero con tipo batiente en la cocina, estructura de concreto armado y techo de losa repellada y/o de gypsum board plano. Los servicios sanitarios cuentan con loza sanitaria importada.

En la parte posterior se localiza un área de terraza cerrada, que accede mediante una puerta de vidrio fijo en marco de aluminio al patio posterior. mismos acabados arriba mencionados. Asimismo, cuenta con un área de bar, con acabados similares.

En la parte lateral cuenta con área techada de lavandería y tendedero, igual cuenta con acceso hacia el área de terraza a través de una puerta de vidrio, la misma cuenta con techo traslucida sobre estructura de acero.

PLANTA ALTA

Su acceso es a través de una escalera de madera y barandales y pasamanos de madera.

En este nivel se localiza el área de descanso, compuesta por un vestíbulo y sala familiar, estudio, recámara principal con vestidor y servicio sanitario

integrado, dos recámaras secundarias y un servicio sanitario de uso múltiple; además de una serie de armarios en los pasillos.

Sus acabados en términos generales son a base de concreto armado (losa) cubierto piso de parqué, paredes de bloques repelladas revestidas con azulejos importados en los sanitarios, ventanas de persiana de vidrio en marco de aluminio y/o estilo francés con marco de madera y verjas de hierro, puertas de madera, guardarropas empotrados con puertas de madera en las recámaras, techo de lámina de acero revestida de teja, con cielo raso de láminas de PVC. Los servicios sanitarios cuentan con loza sanitaria importada, puerta de baño, y muebles base modulares con sobre de mármol/vidrio.

5. VALOR DE REPOSICIÓN

(Este valor corresponde al costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características).

Las áreas señaladas de las mejoras corresponden a las medidas físicas tomadas en el sitio por representantes de nuestra empresa al momento de nuestra inspección.

Asimismo, el valor de reposición será estimado tomando en consideración los precios normales de los materiales, equipos, mano de obra, gastos generales y utilidad del contratista, pero sin previsión para tiempo extra o descuento en la compra de materiales, mientras que para la depreciación es calculada en base a la edad del bien, su estado físico y posible vida útil actual.

Vivienda

Planta Baja

| | | | | | |
|----------------------|-------|------------------|--------------|---|-----------------------|
| Área Cerrada | 72.90 | m ² x | B/. 1,400.00 | = | B/. 102,060.00 |
| Área Cerrada | 33.36 | m ² x | B/. 1,250.00 | = | B/. 41,700.00 |
| Área Semiabierta | | | | | |
| Portal | 13.13 | m ² x | B/. 475.00 | = | B/. 6,236.75 |
| Garaje | 30.86 | m ² x | B/. 450.00 | = | B/. 13,887.00 |
| Lavandería/Tendedero | 15.16 | m ² x | B/. 285.00 | = | B/. 4,320.60 |
| | | | | | B/. 168,204.35 |

Planta Alta

| | | | | | |
|--------------|--------|------------------|--------------|---|-----------------------|
| Área Cerrada | 113.97 | m ² x | B/. 1,450.00 | = | B/. 165,256.50 |
| | | | | | B/. 165,256.50 |

Otras Mejoras

| | | | | | |
|------------------|-------|------------------|------------|---|---------------------|
| Cerca de Bloques | 17.42 | ml x | B/. 175.00 | = | B/. 3,048.50 |
| Patio posterior | 30.88 | m ² x | B/. 150.00 | = | B/. 4,632.00 |
| | | | | | B/. 7,680.50 |

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN

B/. 341,141.35

DEPRECIACIÓN

Hacemos la observación que la vivienda fue construida en el año de 1981, siendo objeto de mejoras y adiciones en los años posteriores, tales como terrazá, cielo raso de planta alta, cocina, pisos entre otros. Por ello la depreciación será estimada de acuerdo a los parámetros establecidos del 1.50% anual por edad y deterioro físico, ponderando su edad de acuerdo a las mejoras posteriores.

$$B/. 299,441.35 \times 1.50\% \times 42 \text{ años} \times 40\% = B/. 75,459.22$$

$$B/. 41,700.00 \times 1.50\% \times 05 \text{ años} \times 70\% = B/. 2,189.25$$

$$\underline{\underline{B/. 77,648.47}}$$



6. VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD.

VALOR FÍSICO ACTUAL

| | |
|---------------------|------------------------|
| Terreno | B/. 140,525.00 |
| Valor de Reposición | B/. 341,141.35 |
| Depreciación | <u>(B/. 77,648.47)</u> |
| | B/. 404,017.88 |

VALOR SOBRE LA RENTA

Corresponde a la cantidad estimada por la cual se debería arrendarse un interés sobre una propiedad en la fecha de valuación, entre un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto, en condiciones apropiadas de arrendamiento en condiciones de plena competencia, después de adecuada comercialización y en las cuales las partes hayan actuado cada cual con conocimiento, prudencia y sin presión.

Por tal motivo hacemos la observación que la Entrada Bruta Mensual señalada, corresponde al ingreso que pudiera generar por arrendamiento mensual la propiedad, de acuerdo a las condiciones actuales del mercado donde se ha considerado principalmente su ubicación tipo de acceso, facilidades que brindan el entorno, oferta y demanda. Por lo antes mencionado cualquiera variación en este valor, podría causar un efecto en los resultados finales del presente avalúo.

Asimismo dentro de los gastos se ha considerado además de los gastos de mantenimiento; el factor de desocupación y cobranza (atrasos en el pago de alquiler).

| | | |
|--------------------------|----------------------|------------|
| Entrada Bruta Mensual | B/. <u>2,000.00</u> | |
| Entrada Bruta Anual | B/. <u>24,000.00</u> | |
| Menos Gastos Aproximados | B/. <u>3,600.00</u> | <u>15%</u> |
| Renta Neta Anual | B/. <u>20,400.00</u> | |

Calculada al 9.0% neto sobre la inversión.

VALOR SOBRE LA RENTA **B/. 266,666.66**

VALOR ACTUAL DEL MERCADO **B/. 380,000.00**

Valor de Mercado: Es la cuantía estimada por la que una propiedad podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un vendedor y un comprador en una operación que transcurra en condiciones de plena competencia, en donde los participantes actúen sin coacción y con total conocimiento.


El valor de mercado suele ser fluctuante, ya que depende en gran medida de las distintas variables que permanecen en constante movimiento.



OTRAS OBSERVACIONES

NOTA N°1: VALOR COMPARATIVO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el Valor Comercial del bien inmueble, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a la propiedad objeto de nuestro avalúo. Este método es utilizado a discreción de nuestro evaluador; siendo en todo momento utilizado con inmuebles que están constituidos de manera integral y que están conformados por un solo parámetro valuatorios. Asimismo, se ha tomando en cuenta tres factores de homogenización.

| VALORES COMPARATIVOS | | | | |
|---|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| ELEMENTO | COMPARABLE No. 1 | COMPARABLE No. 2 | COMPARABLE No. 3 | COMPARABLE No. 4 |
| | DESCRIPCIÓN | DESCRIPCIÓN | DESCRIPCIÓN | DESCRIPCIÓN |
| PROPIEDAD | DUPLEX | DUPLEX | DUPLEX | DUPLEX |
| PRECIO DE VENTA | B/.350,000.00 | B/.486,000.00 | B/.388,000.00 | B/.350,000.00 |
| DIRECCIÓN | LA ALAMEDA | LA ALAMEDA | LA ALAMEDA | LA ALAMEDA |
| m ² DE TERRENO | 354.00m ² | 462.00m ² | 255.00m ² | 270.00m ² |
| m ² DE CONSTRUCCION | 285.00m ² | 334.00m ² | 388.00m ² | 270.00m ² |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN | 1995 | 1986 | 1994 | 1987 |
| SECCIONES/ DORMITORIOS/BAÑOS | 7/4/2.5 | 7/3/3.5 | 7/3/3.5 | 7/4/3.5 |
| ESTACIONAMIENTOS | 2 | 4 | 3 | 3 |
| Valor unitario de m ² | B/.988.70/m ² | B/.1,051.95/m ² | B/.1,521.57/m ² | B/.1,296.30/m ² |
| AGENTE | SEA UN AGENTE CONFIABLE | GERENCIA CORPOINMUEBLES | BEST OPTION REAL ESTATE | MARTA MARIA ARIAS |
| CUADRO DE AJUSTE | COEFICIENTE |  | | |
| UBICACIÓN | 1.00 | | | |
| MEJORAS | 1.25 | | | |
| DIMENSIONES | 1.10 | | | |
| NEGOCIACION | 0.97 | | | |
| VALOR DE ACUERDO AL MÉTODO COMPARATIVO | | | | B/.364,243.67 |

NOTA N°2: Valor de Liquidación o de Venta Forzosa (Venta Rápida): Es importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el marco temporal de comercialización adecuada exigido en la definición de Valor de Mercado. En algunos países el valor de venta forzada en concreto puede también incluir al vendedor no dispuesto a vender y al comprador o compradores que adquieren el bien con pleno conocimiento de la situación

de desventaja del vendedor. Por lo antes indicado es nuestra opinión que este Valor puede ser estimado en **B/.342,000.00**.

NOTA N°3: NORMA DE DESARROLLO URBANO R1-B

Viviendas unifamiliares y bifamiliares y sus usos complementarios.
Densidad neta hasta 200 personas / hectárea.

NOTA N°4: MEDIDAS Y LINDEROS

(Ver Documentación Adjunta)

NOTA N°5: NOTA DE PÓLIZA DE SEGURO

Hacemos la observación que es nuestra opinión que para la contratación de una póliza de seguros contra incendio, los valores a considerar serían los siguientes:

Valor de Reposición: B/.341,200.00

Valor Físico Actual: B/.263,550.00

NOTA N°6: Hacemos la observación que la inspección fue realizada el día 20 de septiembre del 2023.

NOTA N°7:

SECUESTRO: No Existe.

EMBARGO: No Existe.

CERTIFICACIÓN

Por este medio certificamos que nuestro Informe de Inspección y Avalúo corresponde a lo observado durante nuestra inspección física al **Folio Real N°74934 (8705)**, sin que se haya exagerado, ni omitido conscientemente ningún factor importante o detalle.

Asimismo señalamos que nuestra escogencia como evaluadores y la aceptación de nuestros honorarios no ha influido, para que el monto (Valor del Mercado), haya sido acordado anticipadamente, así como el de alterar en lo más mínimo los procedimientos y metodologías en el proceso de valuación.

Adicionalmente cabe mencionar que nuestro informe ha sido llevado a cabo conforme a los códigos de éticas y normas; mientras que la metodología utilizada por nuestra empresa para la elaboración de nuestros informes de Inspección y Avalúo; ha sido confeccionado bajo las Normas Internacionales de **Valuación (IVS) y de la UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación)**.

En cuanto a los datos indicados del registro de la propiedad; los mismos han sido extraídos de nuestra investigación en el Registro Público de Panamá; por tal motivo nuestra empresa, no es responsable de algún error realizado por dicha institución.

De manera ilustrativa a las partes interesadas anexamos un juego de fotografías tomadas durante nuestra visita de inspección.

Aprovechamos la ocasión para agradecerle el habernos escogido, al mismo tiempo que nos ponemos a su entera disposición para la aclaración de dudas que pudiera existir.

Suscribimos el presente informe en la Ciudad de Panamá, a los veintidós (22) días del mes de septiembre del 2023.

ATENTAMENTE,

INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A

Arq. Ulises Delgado R.
Sub Gerente General



PLANO DE LOCALIZACIÓN



 PROPIEDAD

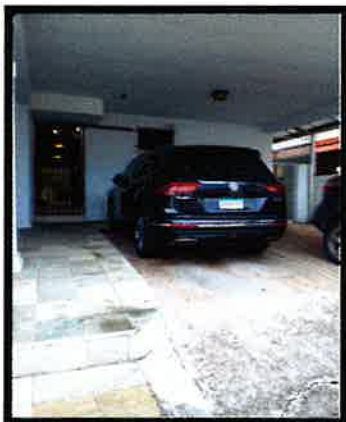
RAUL ISIDRO RODRIGUEZ DELGADO
Folio Real N°74934 (8705)
ANEXO DE FOTOGRAFIAS



VISTA GENERAL DE LA CALLE DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL DEL ESTACIONAMIENTO

VISTA GENERAL DEL PORTAL



VISTA GENERAL DEL VESTIBULO



VISTA GENERAL DE LA SALA



VISTA GENERAL DEL COMEDOR



VISTA GENERAL DEL BAÑO DE VISITAS



**VISTA GENERAL DEL PASILLO
HACIA A LA COCINA**



VISTA GENERAL DE LA COCINA



VISTA GENERAL DE LA COCINA



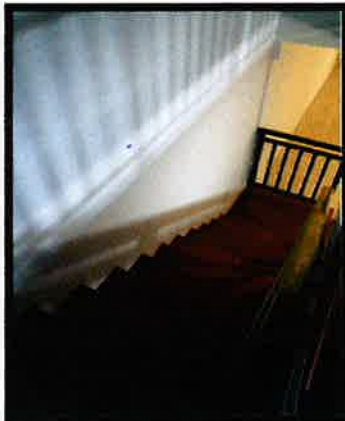
VISTA GENERAL DEL DEPOSITO



**VISTA GENERAL DEL CUARTO
DE USO DOMESTICO**



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO**



VISTA GENERAL DE LA ESCALERA



**VISTA GENERAL DEL VESTIBULO
DE LA PLANTA ALTA**



VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DEL ARMARIO DE LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO INTEGRADO A LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA SECUNDARIA 1



VISTA GENERAL DEL ARMARIO DE LA RECÁMARA SECUNDARIA



VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA SECUNDARIA 2



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO DE USO MULTIPLE**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA
SECUNDARIA**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA
SECUNDARIA**



VISTA GENERAL DE LA TERRAZA POSTERIOR



VISTA GENERAL DE LA COCINA





VISTA GENERAL DE LA LAVANDERIA



VISTA GENERAL DE LA TERRAZA POSTERIOR