

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

CAPITALIZACIÓN DE RENTA

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157 |

Entrada Bruta Mensual Estimada		B/. 550.00
Entrada Bruta Anual		B/. 6,600.00
Gastos Anuales Aproximados	20.00%	B/. 1,320.00
Entrada Neta Anual		B/. 5,280.00
Representa	7.54%	B/. 70,000.00
	Neto sobre la Inversión de	

RESUMEN DE VALORES

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157 |

VALOR POR ENFOQUE DE COSTO		B/. 127,494.93
VALOR POR ENFOQUE DE COMPARACIÓN		B/. 140,000.00
VALOR POR ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO		B/. 70,000.00
VALOR ASEGURABLE		
POR COSTO DE REPOSICIÓN		B/. 99,673.15
POR COSTO DEPRECIADO		B/. 80,984.43

RECONCILIACIÓN DE VALORES Y CONCLUSIONES

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157 |

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/. 137,500.00
--------------------------	-----------------------

VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA FORZOSA	B/. 123,750.00
---	-----------------------





INFORME DE AVALÚO

INFORMACIÓN GENERAL			
SOLICITADO POR:		AIXA MUÑOZ	
CLIENTE:		AIXA MUÑOZ	
FECHA DE SOLICITUD:		10/06/2023	
NS/REF:		337-60-05-5840-23	
TIPO DE INFORME:		AVALUO COMPLETO	
PROPÓSITO DE VALUACIÓN:		Financiamiento y crédito	
BASE DE VALUACIÓN:		Valor de Mercado	
DERECHOS DE PROPIEDAD:		Propietario Absoluto	
FECHA DE INSPECCIÓN:		10/06/2023	
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME:		21/06/2023	
FECHA EFECTIVA DE VALUACIÓN:		21/06/2023	
TIPO DE PROPIEDAD:		Lote y Casa	
IDENTIFICACIÓN:		No. A-157	
URBANIZACIÓN:	Las Arboledas de Panamá Oeste	SECTOR:	N/A
CALLE:	ubicado en esquina con Calle 2da. y Calle 12, Clúster Los Olivos	CORREGIMIENTO:	Barrio Colón
MANZANA:	N/A	DISTRITO:	La Chorrera
VEREDA:	N/A	PROVINCIA:	Panamá Oeste

REGISTRO DEL INMUEBLE			
FINCA:	291750	CÓD. UBICACIÓN:	8602
		LOTE:	NO. A-157
PROPIETARIO: NAIR GISELA BURRELL PEREZ			
Sección de la Propiedad			

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO			
TIPO DE ZONA	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	NIVEL TOPOGRÁFICO	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
EDIFICACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> Entre el 25% y el 75%	SERVICIO DE VIGILANCIA	<input checked="" type="checkbox"/> Sí
TENDENCIA DEL VECINDARIO	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	TRANSPORTE PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> No Distancia: 200.00 m
USO PREDOMINANTE	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	DENSIDAD POBLACIONAL	<input checked="" type="checkbox"/> Entre el 25% y el 75%
CAMBIOS EN EL ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/> Probable	TIPO DE ACCESO	<input checked="" type="checkbox"/> Calle

HOMOGENEIDAD POR ANTIGÜEDAD CON EL ENTORNO INMEDIATO	<input checked="" type="checkbox"/> Similar	CARACTERÍSTICAS DEL ACCESO	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto Asfáltico
CONDICIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO	<input checked="" type="checkbox"/> Similar	TAMAÑO CON EL ENTORNO INMEDIATO	<input checked="" type="checkbox"/> Similar
SERVICIOS	<input checked="" type="checkbox"/> Planta de Tratamiento <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público <input checked="" type="checkbox"/> Electricidad Aérea <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Aceras <input checked="" type="checkbox"/> Acueducto <input checked="" type="checkbox"/> Televisión de Paga <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157 |

DESCRIPCIÓN

USO EXISTENTE	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	USO DEL SUELO PERMITIDO	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN URBANA		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.	
R-E (RESIDENCIAL ESPECIAL):			

EL MAYOR Y MEJOR USO DE LA PROPIEDAD EN CONSIDERACIÓN Tal Como Está

TOPOGRAFÍA	<input checked="" type="checkbox"/> Semi Plana	Superficie Semiplana <u>100%</u>
UBICACIÓN DEL TERRENO	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina	FORMA <input checked="" type="checkbox"/> Rectangular

LINDEROS Y MEDIDAS

FUENTE Registro Público

NUMERO DE PLANO CATASTRAL 80702-112505

SUPERFICIES

SUPERFICIE REGISTRADA 310.0700 m²

LINDEROS Y MEDIDAS GENERALES: Partiendo del punto hacia el Noroeste con un rumbo S54°14'15"E se mide 13.00 metros colindando con el Lote A-159, propiedad de Desarrollos Inmobiliarios Las Arboledas, S.A., de allí con rumbo S35°45'45"W se mide 24.00 metros, colindando con el Lote A-158 de la Finca 268938, propiedad de Desarrollos Inmobiliarios Las Arboledas, S.A., de allí con rumbo N54°14'15"W se mide 10.00 metros, colindando con Calle 12, de allí con una cuerda de 4.24 metros, con rumbo N9°14'15"W, con radio de 3.00 metros se mide 4.71 metros, colindando con Calle 2, de allí con rumbo N35°45'45"E se mide 21.00 metros, colindando con Calle 12, hasta llegar al punto de partida de esta descripción.

COORDENADAS

Google Earth
Latitud: 8.880497150027898
Longitud: -79.75747152686485



CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN			
Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> Unifamiliar	TECHO	<input checked="" type="checkbox"/> Láminas de Zinc Galvanizado Esmaltado <input checked="" type="checkbox"/> Láminas Translúcidas <input checked="" type="checkbox"/> Estructura de Metal
PAREDES	<input checked="" type="checkbox"/> Bloques Repellados, Pasteados y Pintados	PISOS	<input checked="" type="checkbox"/> Cemento Rústico <input checked="" type="checkbox"/> Cerámica Importada
CIELO RASO	<input checked="" type="checkbox"/> Techo Visto <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum Board Suspendido en Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Escayola Suspendidas en Aluminio	PUERTAS	<input checked="" type="checkbox"/> Puertas de Plywood Colonial <input checked="" type="checkbox"/> Puertas de Vidrio en Marcos de Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Puerta de Metal Tipo Seguridad
VENTANAS	<input checked="" type="checkbox"/> Persianas de Vidrio en Marcos de Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Vidrio Fijo en Aluminio Tipo Corrediza	MOBILIARIO	<input checked="" type="checkbox"/> Acabados
DISTRIBUCIÓN			
Garaje Techado	<input type="text" value="1"/>	Portal Techado	<input type="text" value="1"/>
Comedor	<input type="text" value="1"/>	Cocina	<input type="text" value="1"/>
Lavandería Techada	<input type="text" value="1"/>	Recámara(s)	<input type="text" value="3"/>
Terraza Techada	<input type="text" value="1"/>	Sala	<input type="text" value="1"/>
AMBIENTES 13		Desayunador	<input type="text" value="1"/>
		Servicio(s)	<input type="text" value="2"/>
		Sanitarios(s)	
		NIVELES	1
Observaciones			
Las mejoras consisten en una (1) residencia tipo unifamiliar de una (1) sola planta, identificada con el No.A-157.			
La cocina cuenta con fregador doble de acero inoxidable empotrado en granito, con muebles debajo y tipo aéreos, con las paredes revestidas de azulejos hasta el cielo raso, contando con desayunador con sobre de granito apoyado en base de bloques repellados y pintados. La lavandería cuenta con tina sencilla de concreto apoyada en base de bloques. Los closets cuentan con puertas y gaveteros de madera laminada. Los servicios sanitarios cuentan con artefactos y ferreterías importadas, contando el principal con el lavamanos empotrados en sobre de MDF y muebles debajo con similares características, con las paredes revestidas de azulejos hasta el cielo raso.			

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157			
VALOR DEL TERRENO			
Descripción	Área	Valor / m ²	Total
Finca: 291750	310.0700 m ²	B/. 150.00	B/. 46,510.50
VALOR TOTAL DEL TERRENO			B/. 46,510.50
CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIEZ BALBOAS CON 50/100			

ENFOQUE DE COSTO				
COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN				
Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157				
FUENTE	<input checked="" type="checkbox"/> En Campo			
Construcción Original				
Área Cerrada				
Residencia	95.24 m ²	a	B/. 835.00	B/. 79,525.40
Área Abierta Techada				
Garaje Techado	24.89 m ²	a	B/. 350.00	B/. 8,711.50
Terraza Techada	8.06 m ²	a	B/. 350.00	B/. 2,821.00
Lavandería Techada	22.57 m ²	a	B/. 350.00	B/. 7,899.50
Área Abierta				
Pavimento Vehicular	5.95 m ²	a	B/. 75.00	B/. 446.25
Pavimento Rústico	3.85 m ²	a	B/. 70.00	B/. 269.50
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN				B/. 99,673.15
ÁREA TOTAL	160.56 m ²			
ÁREA ÚTIL	150.76 m ²			

DEPRECIACIÓN		
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:		
Construcción Original:	15 Años	
Condición General de la Construcción (Construcción Original):	Buena	
Edad Efectiva:	14 Años	
Vida Útil:	80 Años	
Vida Útil Restante:	66 Años	
	Porcentaje de Depreciación	Depreciación Acumulada
Construcción Original Por Edad	18.75 %	B/. 18,688.72
DEPRECIACIÓN TOTAL ACUMULADA		B/. 18,688.72

VALOR SEGÚN ENFOQUE DE COSTO	
COSTO DEPRECIADO	B/. 80,984.43
COSTO DEPRECIADO Y EL TERRENO	B/. 127,494.93
Observaciones	
La estimación de la depreciación fue en base al 1.25% anual, incluyendo deterioro físico, ponderando su edad, según mejoras realizadas en años posteriores.	

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

CAPITALIZACIÓN DE RENTA

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157 |

Entrada Bruta Mensual Estimada			B/. 550.00
Entrada Bruta Anual			B/. 6,600.00
Gastos Anuales Aproximados	20.00%		B/. 1,320.00
Entrada Neta Anual			B/. 5,280.00
Representa	7.54%	Neto sobre la Inversión de	B/. 70,000.00

RESUMEN DE VALORES

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157 |

VALOR POR ENFOQUE DE COSTO	B/. 127,494.93
VALOR POR ENFOQUE DE COMPARACIÓN	B/. 140,000.00
VALOR POR ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO	B/. 70,000.00
VALOR ASEGURABLE	
POR COSTO DE REPOSICIÓN	B/. 99,673.15
POR COSTO DEPRECIADO	B/. 80,984.43

RECONCILIACIÓN DE VALORES Y CONCLUSIONES

Finca N°. 291750 / Lote NO. A-157 |

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/. 137,500.00

VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA FORZOSA B/. 123,750.00