



Panamá, 23 de octubre de 2023.

Ref. CH-10-20410/2023

Señores
FUNDACION AE.
Ciudad

Estimado señores:

Mediante la presente adjuntamos nuestro Informe de Inspección y Avalúo, realizado un apartamento de propiedad horizontal identificado con el N°80, del Complejo Residencial P.H. Nativa, inscrito en el **Folio Real N°30167664 (8005), inscrita en la Entrada 96777/2016;** propiedad de **FUNDACION AE;** ubicada en esquina de la Avenida Bottoms y calle E, dentro del Complejo Residencial PH Nativa, localizado a 800.00mts del Boulevard Panamá Pacífico y unos 5.6Km. de la carretera panamericana, en el corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste.

Hacemos la observación que es nuestra opinión que de acuerdo a las condiciones actuales del mercado y el tipo de arquitectura que presenta esta vivienda, el **Valor Actual de Mercado** puede estimarse en **B/.850,000.00.**

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 · Construcción es · 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. CH-10-20410/2023

Panamá, 23 de octubre de 2023.

Señores: FUNDACION AE.

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 él construida, identificada con el N°80, integrada al régimen de propiedad horizontal. Dentro del Complejo Residencial P.H. Nativa.

1. GENERALES DE LA PROPIEDAD

REGISTRO: FOLIO REAL **30167664** ENTRADA **96777/2016**

PROVINCIA DE: Panamá Oeste (Código de Ubicación 8005).

LOCALIZACIÓN: 8° 54' 29.551" N 79° 35' 12.943" O

PROPIETARIO: **FUNDACION AE**

UBICACIÓN: En la esquina de la Avenida Bottoms y calle E, dentro del Complejo Residencial PH Nativa, localizado a 800.00 mts del Boulevard Panamá Pacífico y unos 5.6Km. de la carretera panamericana, en el corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste.

ESTADO FÍSICO DE LA PROPIEDAD: Buena

PROPOSITO DEL AVALUO: Venta

FECHA DE DECLARACIÓN: 4 de marzo de 2016.

VALOR REGISTRADO: B/.669,995.00

GRAVAMENES: No.

Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Público el Folio Real N°30167664 (8005), se encuentra **libre de gravámenes.**

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



Registro Público de Panamá

**FOLIO REAL (INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8005, FOLIO REAL Nº
30167664 (PROPIEDAD HORIZONTAL) - INSCRIPCIÓN
ASIENTO Nº INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 4**

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

DATOS GENERALES

VALOR DEL TRASPASO: SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO BALBOAS (B/. 669,995.00)

PAZ Y SALVO DEL IDAAN: 11012321

PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE: 107420026

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES) TRANSMITENTE(S)

NOMBRE: LONDON & REGIONAL (PANAMA). S.A.

NUEVO(S) TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

NOMBRE: FUNDACION AE

TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD

ESTE ASIENTO REGISTRAL HA SIDO PRACTICADO EN LA ENTRADA 96777/2016 (0) PRESENTADA EN ESTE REGISTRO EL DÍA 04/03/2016 A LAS 08:36 AM

DOCUMENTOS PRESENTADOS

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2540 DE FECHA 01/03/2016

AUTORIZANTE: NOTARIO PÚBLICO LIC. VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO DE LA NOTARÍA NÚMERO 8 DE PANAMÁ

LOS DERECHOS DE CALIFICACIÓN Y REGISTRO ASCIENDEN A DOS MIL CUARENTA Y CINCO BALBOAS (B/. 2,045.00)

Copia para propositos informativos solamente

2. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

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

El Complejo Residencial PH Nativa, corresponde a un área residencial que fuera revertido al territorio nacional de acuerdo a los Tratados Torrijos-Carter, la misma correspondía a una base militar y de uso residencial por parte de las fuerzas norteamericanas, localizada a unos 3Km. del Puente de las Américas, en dirección hacia la población de Arraján.

Esta en los últimos seis (6) años ha sido objeto de diversas transformaciones, encontrándose dentro de los perímetros con un radio de aproximadamente 1Km., galeras de uso comercial, instalaciones gubernamentales y edificios de almacenamientos, así como las instalaciones del moderno Panama Pacifico el que consiste de un área netamente de uso comercial, donde se localizaran grandes empresas multinacionales, además de edificaciones multifamiliares y residencial.

El PH Nativa es un residencial privado de 7has + 3,586.30m², rodeado de la exuberante reserva Forestal del Canal de Panamá, localizado a pocos minutos del centro de la Ciudad. Asimismo, el proyecto cuenta con una Casa Club; con piscina, terrazas, salón de reuniones y área para barbacoa, entre otras amenidades.

La Urbanización Residencial dispone dentro de sus facilidades de parques de juegos internos con veredas, así como diversos campos de juegos para la práctica de deportes (canchas de softball, béisbol y fútbol).

Asimismo, muy cercano se localiza el Residencial Tucán Villas, el que cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos; además del ya comentado residencial Panamá Pacífico.

3. DESCRIPCIÓN Y VALOR DEL TERRENO

Consiste de un lote de terreno de forma rectangular y topografía mayormente plana, cubierta en sus áreas libres por grama natural.

De acuerdo a nuestra investigación en el Registro Público, la propiedad cuenta con una superficie inscrita de 611.25m².

Cabe señalar que el valor por m² indicado, corresponde al valor del mismo considerando principalmente su ubicación, topografía, superficie, uso que se le ha dado a su entorno, disponibilidad de infraestructura, asimismo se ha considerado la relación oferta y demanda que presenta el sector. Asimismo, incluye, mejoras de uso común, localizadas dentro de la Urbanización, como tal, posee una casa club, cerca perimetral, piscina y garita de seguridad, entre otras, además de su porcentaje de participación sobre las áreas comunes establecidas en un 1.42%.

Área de lote	611.25	m ²		
Valor del Terreno	611.25	m ² x	B/. 725.00 =	B/.443,156.25

4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.



La propiedad objeto de nuestro Informe de Inspección y Avalúo consiste de una vivienda unifamiliar de dos plantas, construida en términos generales de mampostería, identificado con el N°80, localizado dentro del Complejo Residencial P.H. Nativa, ubicado la intersección de la calle E y la Avenida Bottoms, dentro del Complejo Residencial PH Nativa, localizado a 800.00mts del Boulevard Panamá Pacífico y unos 5.6Km. de la carretera

ICAPSA

panamericana, en el corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste.

A continuación, hacemos una descripción general de la edificación con distribución y tipos de acabados, de acuerdo a lo observado durante nuestra visita de inspección.

Su acceso es a través de un portal semiabierto, con piso de concreto cubierto con baldosas y zócalos de cerámica de porcelanato importada, paredes laterales de bloques repelladas con columnas y estructuras de concreto armado y techo de teja sobre láminas de acero galvanizado en carriolas de metal, con cielo raso de gypsum board. Asimismo, cuenta con una vereda de servidumbre de acceso llamado Vereda #4, que comunica a un área de los estacionamientos, con el piso de concreto terminado a llana en la parte posterior de la residencia.

Asimismo, cuenta en su parte posterior, con un área de estacionamientos con capacidad para dos autos bajo techo y un estacionamiento abierto, con piso de concreto terminado a llana, paredes laterales de bloques repelladas, estructura de concreto armado con techo de losa de concreto armado, puerta de garaje tipo retráctil y techo de losa repellada, con cielo raso de gypsum board.

La planta baja cuenta con una distribución interna con vestíbulo sala-comedor integrada, sala de entretenimiento, medio servicio sanitario de visita, cocina abierta, lavandería y cuarto de uso domestico con servicio sanitario integrado y un deposito; mientras que la planta alta cuyo acceso es a través de una escalera de concreto armado cubierta con baldosas de porcelanto y barandales de acero inoxidable con pasamanos del mismo material, en esta se localiza un pasillo que da las habitaciones. La recámara

independiente con servicio sanitario y vestidor integrado, dos recámaras secundarias servicio sanitario integrado compartido, una recamara principal con servicio sanitario y vestidor integrado. Sus acabados en términos generales son a base de piso de concreto en la planta baja y de concreto armado (losa) ambos cubierto con baldosas y zócalos de porcelanato importada, paredes de bloques repelladas revestidas con azulejos importados en los sanitarios y cocina, ventanas de vidrio fijo y tipo abatible en marco de aluminio anodizado, muebles base de granito mármol y aéreo modulares tropkor hidrofugo Rh en espesores de 18mm con cantos gruesos y herrajes cierre lento marca Blum los muebles aéreos con apertura horizontal con herrajes eventos Blum cierre lento con sobre de mármol importado y fregador doble de acero inoxidable en la cocina, sobre de concreto revestido en azulejos con fregador inoxidable en área de sala de entretenimiento, guardarropa empotrados con puertas walking closet de aglomerado tropkor hidrofugo Rh en espesores de 15 y 25mm con herrajes Blum sistema cierre lentos gavetas y tubos cargadores vertiko en las recámaras, estructura de concreto armado y techo de losa repellada y/o de teja sobre láminas de acero galvanizados en carriolas de metal con cielo raso de gypsum board. Los servicios sanitarios cuentan con loza sanitaria importada, con ventilador mecánico en el medio servicio sanitario.

En su parte interna integrado a la recamara de uso doméstico se localiza un área de lavandería, con el piso de concreto cubierto con baldosas de porcelanato, paredes laterales de bloques repelladas, tina de concreto y techo de losa de concreto.

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

Area Social-Cocina	104.61	m ² x	B/. 1,600.00 =	B/. 167,376.00
Area Cerrada (Garaje)	30.42	m ² x	B/. 1,200.00 =	B/. 31,716.00
Recamara de Servicio Doméstico y Lavandería	26.43	m ² x	B/. 775.00 =	B/. 23,575.50
Area Semiabierta				
Portal	11.06	m ² x	B/. 675.00 =	B/. 7,465.50
Vereda Techada	9.83	m ² x	B/. 385.00 =	B/. 3,784.55
Alero Policarbonato	12.06	m ² x	B/. 300.00 =	B/. 3,618.00
				B/. 237,535.55

Planta Alta

Area Cerrada	125.80	m ² x	B/. 1,700.00 =	B/. 213,860.00
Balcón	5.75	m ² x	B/. 385.00 =	B/. 2,213.75
				B/. 216,073.75

OTRAS MEJORAS

Pavimento	59.81	m ² x	B/. 55.00 =	B/. 3,289.55
Pavimento Mejorado	32.28	m ² x	B/. 110.00 =	B/. 3,550.80
Gramma Block	29.04	m ² x	B/. 75.00 =	B/. 2,178.00
Escalera Exterior	8.30	m ² x	B/. 325.00 =	B/. 2,697.50
Muro de Bloque Perimetral	88.73	ml x	B/. 110.00 =	B/. 9,760.30
Basurero	1.35	m ² x	B/. 275.00 =	B/. 371.25
Muro de Contención	54.00	m ² x	B/. 175.00 =	B/. 9,450.00
muro Lateral	27.00	ml x	B/. 135.00 =	B/. 3,645.00
Portón Posterior	1.00	unidad	B/. 750.00 =	B/. 750.00
cuarto de Equipos de A/A	1.05	m ² x	B/. 450.00 =	B/. 473.72
				B/. 36,166.12
				B/. 489,775.42

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN



ICAPSA

DEPRECIACIÓN

Hacemos la observación que la propiedad fue construida en el año de 2016, siendo objeto de mejoras posteriores. Por ello la depreciación será estimada de acuerdo a los parámetros tradicionales del 1.5% anual por edad y desgaste físico, ponderando su edad de acuerdo a las mejoras posteriores.

$B/.489,775.42 \times 1.50\% \times 07 \text{ años} \times 75\% = \mathbf{B/.38,569.81}$

7.875%



A handwritten signature in blue ink is positioned above the ICAPSA logo. The logo itself is the word "ICApsa" in a bold, sans-serif font, with the 'a' in lowercase.

6. VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD.

VALOR FÍSICO ACTUAL

Terreno	B/. 443,156.25
Valor de Reposición	B/. 489,775.42
Depreciación	<u>(B/. 38,569.81)</u>
	B/. 894,361.86

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/. 3,500.00	
Entrada Bruta Anual	B/. 42,000.00	
Menos Gastos Aproximados	B/. 6,300.00	<u>15%</u>
Renta Neta Anual	B/. 35,700.00	



Calculada al 7.0% neto sobre la inversión.

VALOR SOBRE LA RENTA

B/. 510,000.00

VALOR ACTUAL DEL MERCADO

B/. 850,000.00

Valor Actual 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.

MÉTODO DE COMPARACIÓN DIRECTA				
ELEMENTO	COMPARABLE No. 1	COMPARABLE No. 2	COMPARABLE No. 3	COMPARABLE No. 4
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
PROPIEDAD	CHALET	CHALET	CHALET	CHALET
PRECIO DE VENTA	B/.695,000.00	B/.700,000.00	B/.680,000.00	B/.520,000.00
DIRECCIÓN	PH NATIVA	PH NATIVA	PH NATIVA	PH NATIVA
m ² DE TERRENO	349.00	368	368	284
m ² DE CONSTRUCCION	320.00	250	187.00	189
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2006	2006	2006	2006
SECCIONES/ DORMITORIOS/BAÑOS	07/05/4.5	07/05/4.5	07/05/4.5	07/05/4.5
ESTACIONAMIENTOS	2	2	2	2
Valor unitario de m ²	B/.1,991.40	B/.1,902.17	B/.1,847.83	B/.1,830.99
AGENTE	House Hunters Panama 830-6020	SEA CONFIABLE 69371307	Rent-A-House Panama City 63920541	GALCEB GROUP bienes raíces 6324 9538
CUADRO DE AJUSTE	COEFICIENTES			
UBICACIÓN	1.00	1.00	1.00	1.00
DIMENSIONES	0.57	1.66	1.66	2.15
NEGOCIACION	0.71	0.74	0.76	0.77
UBICACIÓN	B/.1,217,245.70	B/.700,000.00	B/.680,000.00	B/.520,000.00
DIMENSIONES	B/.695,000.00	B/.1,162,703.80	B/.1,129,483.70	B/.1,119,190.14
NEGOCIACION	B/.859,498.88	B/.517,457.00	B/.517,457.00	B/.399,341.81
TOTAL	B/.923,914.86	B/.793,386.93	B/.775,646.90	B/.679,510.65
VALOR DE ACUERDO AL MÉTODO COMPARATIVO				B/.793,114.84

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/.765,000.00**.

NOTA N°3: NORMA DE DESARROLLO URBANO

RM1 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios, edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, locales comerciales en planta baja. Densidad neta hasta 750 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/.489,750.00

Valor Físico Actual: B/.451,250.00

NOTA N°6: Hacemos la observación que la inspección fue realizada por Carlos A. Grimaldo el día 17 de octubre del 2023.

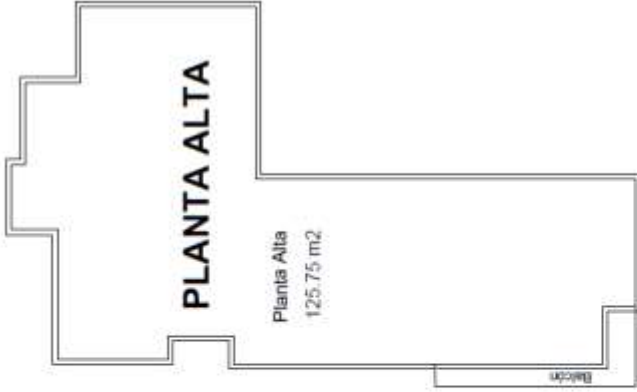
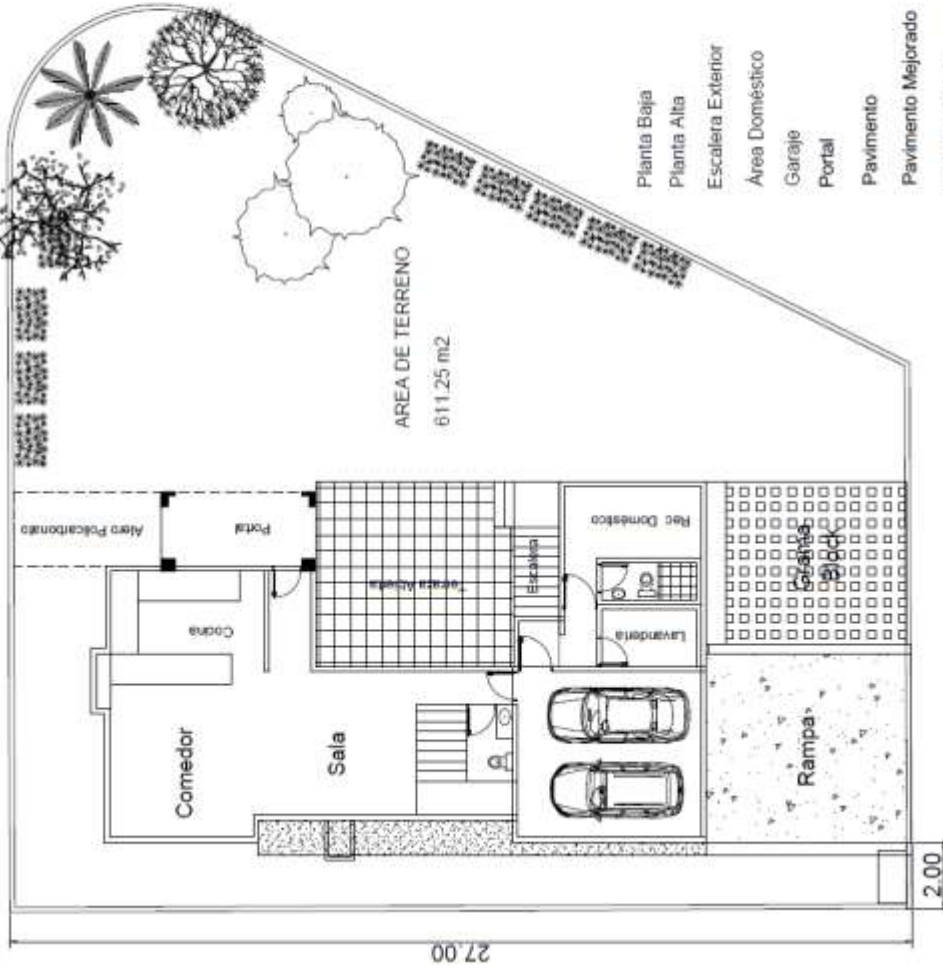
NOTA N°7:

SECUESTRO: No Existe.

EMBARGO: No Existe

PLANTA ARQUITECTONICA

PH NATIVA CASA 80 PLANTA BAJA



Planta Baja	104.61 m ²
Planta Alta	125.75 m ²
Escalera Exterior	8.30 m ²
Area Doméstico	26.43 m ²
Garaje	30.42 m ²
Portal	11.06 m ²
Pavimento	59.81 m ²
Pavimento Mejorado	36.28 m ²
Muro Perimetral	88.73 ml
Muro de Contención	27.00 ml

Sin Escala

SABOGA

FLOOR PLAN



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

PLANTA DE UBICACIÓN DE LA URBANIZACION



LINDEROS Y MEDIDAS



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

0678



26 01 16

REPUBLICA de PANAMA

" TRIBUNAL NACIONAL "

≡008.00

28.11.04

NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

LOTE No.80:

Partiendo de un punto situado más al norte según el plano de la referencia, con rumbo Sur treinta y dos grados, siete minutos, veintiséis segundos Este (S 32° 07' 26" E), se mide siete metros con ochenta y un centímetros (7.81 mt.), colindando con servidumbres de la avenida Bottoms y calle "E", este segmento está constituido por una curva con una longitud de nueve metros con treinta y tres centímetros (9.33 mt.) y un radio de cuatro metros sesenta centímetros (4.60 mt.), colindando con servidumbres de la avenida Bottoms y calle "E", de allí con rumbo Sur veintisiete grados, cuatro minutos, cuarenta y tres segundos Oeste (S 27° 04' 43" W), se mide tres metros con cincuenta y seis centímetros (3.56 mt.), colindando con servidumbre de la avenida Bottoms; de allí con rumbo Sur veintiséis grados, treinta y cuatro minutos, treinta y siete segundos Oeste (S 26° 34' 37" W), se mide diecinueve metros con veintiocho centímetros (19.28 mt.), colindando con servidumbre de la avenida Bottoms; de allí con rumbo Sur ochenta y nueve grados, cuarenta y seis minutos, veintinueve segundos Oeste (S 89° 46' 21" W), se mide dieciséis metros con treinta y cinco centímetros (16.35 mt.), colindando con servidumbre de vereda de acceso 4; de allí con rumbo Norte cero cero grados, trece minutos, treinta y nueve segundos Oeste (N 00° 13' 39" W), se mide veintisiete metros (27.00 mt.), colindando con el lote No.81; de allí con rumbo Norte ochenta y nueve grados, cuarenta y seis minutos, veintinueve segundos Este (N 89° 46' 21" E), se mide veintidós metros con cincuenta y cuatro centímetros (22.54 mt.), colindando con servidumbre de la calle "E", hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción, ocupando una superficie de seiscientos once metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (611.25 m²).

RESIDENCIA No.80, MODELO 8B, EN PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA:

PLANTA BAJA:

Partiendo de un punto situado más al Norte, se mide cuarenta centímetros (0.40 mt.) en dirección sur-este; de allí se mide dos metros con cuarenta y ocho centímetros (2.48 mt.) en dirección nor-este; de allí se mide un metro con cincuenta y cinco centímetros (1.55 mt.) en dirección sur-este; de allí se mide dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35 mt.) en dirección

23

0678

ICAPSA



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL 42
0679



26 01 16

REPUBLICA de PANAMA
« TIMBRE NACIONAL »

≅008.00

P.N. 1104

NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

de allí se mide cinco metros con noventa y seis centímetros (5.96 mt.) en dirección sur-este; de allí se mide cuatro metros con veinte centímetros (4.20 mt.) en dirección nor-este; de allí se mide treinta centímetros (0.30 mt.) en dirección nor-oeste; de allí se mide un metro con treinta y cinco centímetros (1.35 mt.) en dirección nor-este; de allí se mide un metro con ochenta centímetros (1.80 mt.) en dirección sur-este; de allí se mide cinco metros con cincuenta y cinco centímetros (5.55 mt.) en dirección sur-oeste; de allí se mide tres metros con noventa centímetros (3.90 mt.) en dirección sur-este; de allí se mide cinco metros con cuarenta centímetros (5.40 mt.) en dirección sur-oeste; de allí se mide dieciséis metros con setenta centímetros (16.70 mt.) en dirección nor-oeste; de allí se mide tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 mt.) en dirección nor-este; un metro con setenta y un centímetros (1.71 mt.) en dirección nor-oeste; de allí se mide un metro con ochenta y ocho centímetros (1.88 mt.) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.

Superficie: la residencia descrita en la planta baja ocupa una superficie de ciento sesenta y un metros cuadrados con cuarenta y seis decímetros cuadrados (161.46 m².) y en la planta alta ocupa una superficie de ciento treinta y tres metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados (133.78 m².) , haciendo una superficie total de doscientos noventa y cinco metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (295.24 m².)

Colindantes: _____

Norte: resto libre de la finca; _____

Sur: resto libre de la finca; _____

Este: resto libre de la finca; _____

Oeste: resto libre de la finca; _____

ICAPSA

CERTIFICACIÓN

Por este medio certificamos que nuestro Informe de Inspección y Avalúo corresponde a lo observado durante nuestra inspección física al **Folio Real 30167664 (8005)**, 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 veintitrés (23) días del mes de octubre del 2023.

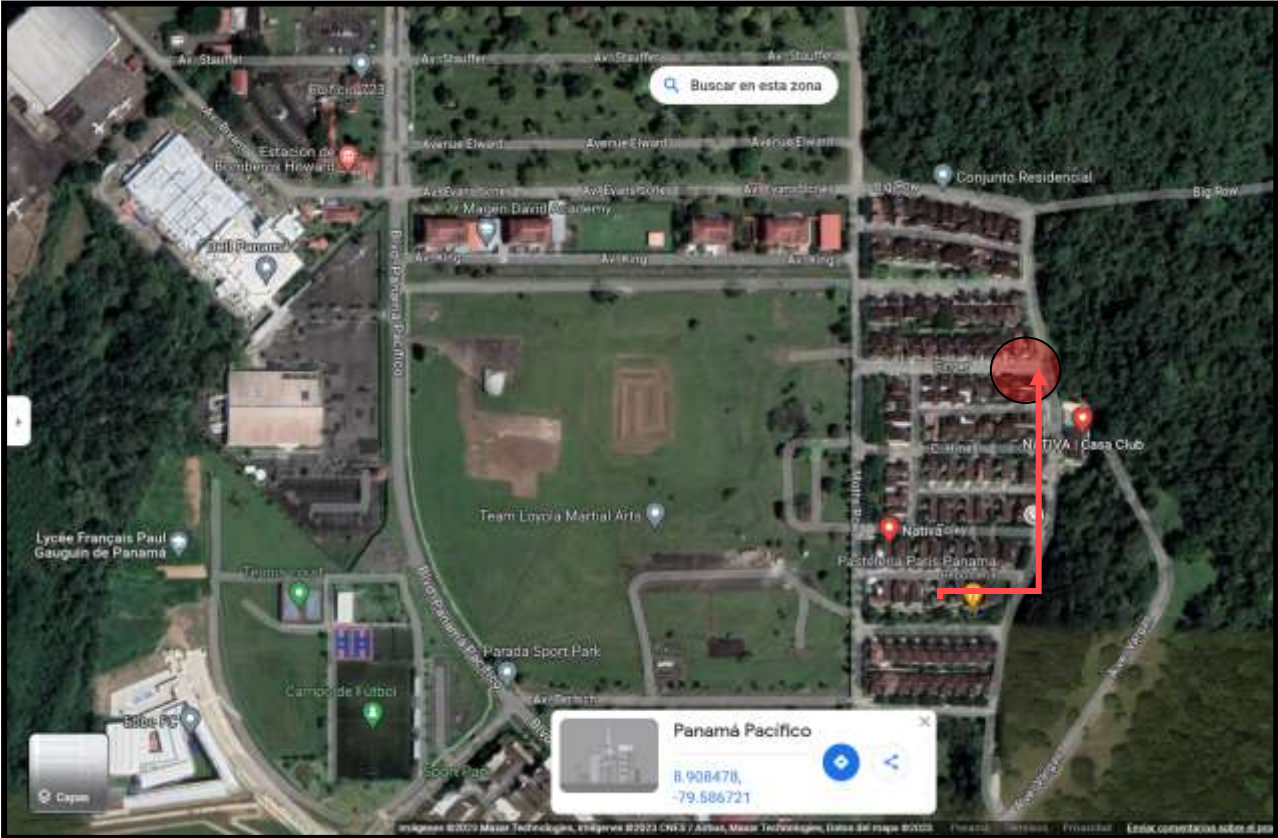
ATENTAMENTE,

INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A

Arq. Ulises Delgado R.
Sub Gerente General



PLANO DE LOCALIZACIÓN



PROPIEDAD



FUNDACION AE
Folio Real N°30167664 (8005)
ANEXO DE FOTOGRAFIAS



VISTA GENERAL DE LA CALLE DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



**VISTA GENERAL DEL VESTIBULO DE LA
ENTRADA PRINCIPAL**



VISTA GENERAL DE LA SALA COMEDOR



VISTA GENERAL DE LA SALA COMEDOR



VISTA GENERAL DEL DESAYUNADOY Y COCINA



VISTA GENERAL DEL BAÑO DE VISITAS

VISTA GENERAL DE LA LAVANDERIA



Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá S.A.
ICAPSA

VISTA LA SALA COMEDOR CON COCINA ABIERTA



Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá S.A.
ICAPSA

VISTA GENERAL DE LA ESCALERA

VISTA GENERAL DEL PASILLO



Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá S.A.
ICAPSA

VISTA GENERAL DEL PASILLO HACIA AL ÁREA DE DESCANSO


ICAPSA



Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá S.A.

ICAPSA

RECÁMARA INDEPENDIENTE (PLANTA ALTA)



Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá S.A.

ICAPSA

RECÁMARA INDEPENDIENTE (PLANTA ALTA)

VESTIDOR INTEGRADA A LA RECÁMARA INDEPENDIENTE



Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá S.A.

ICAPSA

VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO INTEGRADO A LA RECÁMARA INDEPENDIENTE

ICAPSA



VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DEL VESTIDOR INTEGRADO A LA RECÁMARA PRINCIPAL

VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO INTEGRADO A LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA SECUNDARIA #1 (PLANTA ALTA)





VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA SECUNDARIA #2 (PLANTA ALTA)



VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO COMPARTIDO ENTRE LA RECÁMARA SECUNDARIAS #1 Y #2



VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA DE USO DOMESTICO

VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO DE USO DOMESTICO



VISTA GENERAL DE LA ESCALERA



VISTA GENERAL DEL PORTAL



VISTA GENERAL DE LA TERRAZA



VISTA GENERAL DE LA TERRAZA





VISTA GENERAL DEL PORTAL



VISTA GENERAL DEL PATIO LATERAL

VISTA LATERAL



VISTA GENERAL DEL PASILLO LATERAL DE LA PROPIEDAD



VISTA LATERAL DERECHO



VISTA LATERAL DE LA PROPIEDAD



VISTA POSTERIOR DE LA PROPIEDAD Y PATIO

ICAPSA



VISTA GENERAL DEL PATIO



VISTA POSTERIOR DE LA PROPIEDAD



VISTA POSTERIOR DE LA PROPIEDAD Y ESTACIONAMIENTO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' followed by a horizontal line.

ICAPSA



VISTA GENERAL DEL ESTACIONAMIENTO