

AVALÚOS • INSPECCIONES • ASESORÍA TÉCNICA • INGENIERÍA

www.asetecnia.com

Calle 50 y Calle 68 San Francisco, Edificio Torre 50, 4to. Piso.
Apartado 0816-03120 Panamá 5, R. de P.

TEL: (507) 202-2222
FAX: (507) 202-3344

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

137-23.4015-81.322.23

Panamá 22 de Junio de 2023

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Determinar valor de mercado de la propiedad con Folio Real N° 144558 para estimar el precio de venta de la propiedad.

GENERALES:

Solicitado por: JULIO JAVIER SANTAMARÍA RUBIO
 Nombre del propietario: Julio Santamaría Rubio
 Dirección de la propiedad: Urbanización Don Arturo, Calle Las Guacamayas, Dúplex 26
 Corregimiento: Bella Vista Distrito Panamá Provincia Panamá
 Registro del Inmueble: Finca N° 144558 Tomo / Rollo 18125 Folio / Documento 4
 Coordenadas: Norte 994381.39 m N Este 661898.64 m E Zona 17 P

VECINDARIO:

Zonificación : 1ZM7
 Definición de la Norma: RESIDENCIAL ESPECIAL: Viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera. Densidad neta hasta 600 personas por hectárea.

Zona: Urbano Sub Urbano Rural
 Desarrollo del Área: Mas de 75% Entre 25% - 75% Menos de 25%
 Edificaciones: Unifamiliar Adosada Duplex
 Multifamiliar Fincas Reforestadas P.H.
 Comercial Fincas Agropecuarias Institucional

INFRAESTRUCTURA:

Cableado: Subterráneo Aéreo
 Acceso: Vía Principal Vía Secundaria Vereda
 Público Privado
 Calles: Hormigón Asfalto Tierra y/o Piedra
 Acueductos: Público Propio
 Alcantarillado Sanitario: Público Tanque Séptico
 Alcantarillado Pluvial: Cuneta Cerrada Cuneta Abierta
 Otros: Luz Eléctrica Teléfono Acera
 Recolección de Basura Parque Recreativo

TERRENO:

Forma: Rectangular Cuadrado Irregular
 Condición: Plano Ondulado Quebrado
 Ubicación: Esquina Entre Lotes Calle sin Salida
 Cuadra Completa Media Cuadra Porción de Lote
 Vegetación: Jardín Frutales Silvestre

MEJORAS:

Estado Físico: Buena Regular Mala
 Propiedad Residencial: 3 Número de Plantas En Construcción 1995 Año de Construcción
28 Edad de Construcción 0 Año de Remodelación Adosada
 Tipo de Construcción: Unifamiliar Comercial En Hilera
 Dúplex Institucional

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

AMBIENTES EXTERIORES

- Estacionamiento Techado 2
- Estacionamiento Abierto
- Bohío
- Lavandería
- Perrera

- Portal Techado
- Terraza Frontal Techada
- Terraza Posterior Techada
- Tendedero Techado
- Área de Tanque de Gas

- Terraza Abierta
- Piscina
- Cuarto de Máquinas
- Depósito
- Balcón

AMBIENTES INTERIORES

- Vestíbulo
- Sala Familiar
- Estudio
- Depósito
- Altillo - Recámara
- Recámara Secundaria 2

- Sala
- Comedor
- Desayunador
- Cuarto de Empleada
- Alacena
- Baño Completo 4

- Medio Baño de Visitas
- Cocina
- Lavandería
- Baño de Empleada
- Recámara Principal 1
- Den

ACABADOS GENERALES

PISO

- Baldosas de Cerámica
- Baldosas de Porcelanato
- Baldosas de Arcilla
- Baldosas de Congrani

- Parquet
- Adoquines
- Vinyl
- Alfombra

- Madera
- Pasta de Cemento
- Cemento Rústico
- Cemento Pulido

PAREDES

- Bloques Repellados
- Bloques sin Repellar
- Bloques Resanada

- Bloques de Vidrio
- Stucco
- Cerámica

- Madera
- Vidrio con Aluminio

PUERTAS

- Madera Sólida en Marco de Madera
- Madera Laminada en Marco de Madera
- Metal Laminado en Marco de Metal
- Metálicas en Marco de Madera
- Plástico en Rieles Metálicos

- Plywood en Marco de Madera
- Madera y Vidrio en M / Madera
- Metal Laminado en Marcos de Metal
- Vidrio en Marcos de Aluminio
- Metálicas en Ángulo de Metal

- Tipo Seguridad
- Tipo Verjas
- Tipo Francesas
- Tipo Corredizas

VENTANAS

- Vidrios en Marcos de Aluminio
- Vidrio en Marcos de Metal
- Vidrio en Marcos de Metal
- Ornamentales de Arcilla

- Metálicas en Marcos de Metal
- Tipo Persianas
- Tipo Corredizas
- Tipo Fijas

- Tipo Francesas
- Malla Contra Insectos
- Verjas de Hierro

MUEBLES DE COCINA

- Madera Sólida
- Fibra Natural Comprimida
- Plywood
- Madera y Vidrio
- Aluminio y Vidrio

- Sobre Acrílico
- Sobre de Granito
- Sobre de Cuarzo
- Sobre de Madera y Láminas
- Sobre de Concreto y Porcelanato

- Con Láminas Plásticas
- Barnizado / Laqueado
- Tipo Modular
- Tipo Persianas
- Tipo Francesas

MUEBLES DE RECÁMARAS Y BAÑOS

- Madera Sólida
- Fibra Natural Comprimida
- Plywood
- Madera y Vidrio
- Madera Laminada en Marco de Madera

- Sobre de Cuarzo
- Sobre de Granito
- Sobre Acrílico
- Sobre de Madera y Láminas
- Sobre de Concreto y Porcelanato

- Con Láminas Plásticas
- Barnizado / Laqueado
- Tipo Modular
- Tipo Persianas
- Tipo Francesas

CIELO RASO

- Suspendido Tipo Comercial
- Losa Pasteada
- Gypsum Board

- Suspendido de Escayola
- PVC
- Repello Liso

- Madera Machimbrada
- Estructura de Techo Vista
- Molduras Decorativas

TECHO

- Tejas
- Losa de Hormigón

- Fibro Cemento
- Láminas Traslúcidas

- Zinc Esmaltado
- Zinc Galvanizado

OTRAS FACILIDADES

- Tanque de Reserva de Agua
- Aire Acondicionado Central

- Calentador de Agua
- Tina o Bañera

- Puerta Eléctrica
- Aislante Térmico

REGISTRO PÚBLICO

Valores Registrados:

| | | |
|--------------|-----|-------------------|
| Terreno | B/. | <u>65,865.40</u> |
| Construcción | B/. | <u>126,434.60</u> |
| Total | B/. | <u>192,300.00</u> |

Gravámenes Vigentes: Si No

Hipoteca y Anticresis a favor de: _____ con un plazo de _____ por la suma de B/. _____
con fecha de inscripción del _____ Documentos _____ Ficha N° _____

Otros Gravámenes: _____

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

La Finca N°144558 propiedad de Julio Santamaría Rubio fue segregada de la Finca N° 134604. Su propietario anterior fue Inmobiliaria San Andrés, S.A. y fue adquirida mediante Escritura Pública N° 9030 del 21 de agosto de 1995 en la Notaría Décima del Circuito, por la suma de .B/.192,300.00 e inscrita el 4 de septiembre de 1995.

MEJORAS:

Mediante Escritura Pública N° 9030 del 21 de agosto de 1995 inscrita el 4 de septiembre de 1995 en la Notaría Décima del Circuito, por la suma de .B/.126,434.60 se declaró una mejora que consiste en una casa modelo dúplex de dos plantas.

LINDEROS Y MEDIDAS:

El terreno cuenta con una superficie registrada de 346.66 M2. Al Norte limita con finca 57998 y mide 9.48 metros; al Sur limita con Calle C y mide 9.4 metros; al Este limita con lote 4 y mide 36.25 metros; al Oeste limita con lote 2 y mide 37.46 metros.

DESCRIPCIÓN Y REPARTOS DEL INMUEBLE:

Se trata de una residencia tipo dúplex de dos plantas, construida de concreto armado en sus cimientos y estructuras; con cubierta de tejas sobre estructura de metal. El residencial se encuentra cercado perimetral, con portón eléctrico y garita de control.

La residencia cuenta con las siguientes áreas, en el exterior existe: estacionamiento techado para dos autos, portal techado y terraza abierta; en el interior encontramos vestíbulo, medio baño de visitas, depósito (debajo de la escalera), sala, comedor, cocina, alacena, desayunador, cuarto y baño de empleada, lavandería, den con baño completo, sala familiar, dos recámaras secundarias una de ellas con baño completo, baño completo secundario y recámara principal con baño completo y estudio, además cuenta con un altillo utilizado como recámara.

A continuación describiremos las diferentes áreas con sus respectivos acabados:

Residencia: piso de baldosas de cerámica, escalera de madera hacia el altillo y cemento rústico en la lavandería; paredes de bloques con repello liso, bloques de vidrio y revestimiento de azulejos; puertas de madera sólida en marco de madera, plywood en marcos de madera, madera y vidrio en marcos de madera, vidrio en marcos de aluminio tipo corredizas y metálica en ángulos de metal tipo verjas; ventanas de vidrio en marcos de aluminio tipo persianas, fijas y corredizas, mallas contra insectos y verjas de hierro; cielo raso de losa pasteada, gypsum board, repello liso, madera machihembrada, estructura de techo vista en la lavandería y de PVC en alero externo; los muebles de las cocinas son de madera sólida con sobre de granito; las recámaras cuentan con muebles de fibra natural comprimida con láminas plásticas tipo modular; los baños cuentan con muebles de fibra natural comprimida con láminas plásticas tipo modular con sobre de madera y láminas plásticas, y madera sólida con sobre de madera sólida; los artefactos y accesorios sanitarios son importados; la lavandería cuenta con tina doble de cemento.

Estacionamiento y Vereda de Acceso: piso de cemento rústico; paredes y columnas de concreto con repello liso; techo de tejas sobre estructura de metal con cielo raso de gypsum board.

Portal Techado: piso de baldosas de cerámica; paredes de bloques con repello liso; techo de losa de hormigón con cielo raso de losa pasteada; puerta metálica en ángulos de metal tipo verjas.

Terraza Abierta: piso de baldosas de arcilla; paredes de bloques con repello liso; barandas de verjas de hierro.

Nota: El estado en general de las mejoras es bueno. No se observaron a simple vista durante la inspección ocular evidencias de daños o fallas estructurales, rajaduras en el hormigón, fatiga o corrosión de los metales. Tampoco se observó a simple vista, la existencia de sustancias o materiales de construcción potencialmente peligrosos, nocivos o contaminantes cuya presencia pudiera afectar la valoración de las mejoras.

ENFOQUES Y MÉTODOS VALUATORIOS

A. ENFOQUE COMPARATIVO

| Criterios de Evaluación | Propiedad En Estudio |
|-------------------------|----------------------------|
| Tipología | Vivienda Dúplex, 2 Niveles |
| Ubicación | Urb. Don Arturo |
| Área Efectiva (m2) | 455.45 |
| Cantidad de Recámaras | 4.0 |
| Cantidad de Baños | 4.5 |
| Tamaño de Terreno (m2) | 346.66 |

| Criterios de Evaluación | Propiedad 1 | Propiedad 2 | Propiedad 3 |
|---------------------------------------|---|---|---|
| Información de Referenciales | | | |
| Fuente | www.Encuentra 24.com | www.Encuentra 24.com | www.Encuentra 24.com |
| Ubicación | El Cangrejo | El Carmen | El Carmen |
| Área Efectiva (m2) | 387.00 | 350.76 | 325.00 |
| Valor Total (B/) | 497,000.00 | 475,000.00 | 390,000.00 |
| Año | 2023 | 2022 | 2022 |
| Cantidad de Recámaras | 3.0 | 3.0 | 7.0 |
| Cantidad de Baños | 3.5 | 2.0 | 3.0 |
| Tamaño de Terreno (m2) | 387.00 | No Consta | 400.00 |
| Tipo de Transacción | Oferta | Oferta | Oferta |
| Valor Unitario Sin Ajuste (B/m2) | 1,284.24 | 1,354.20 | 1,200.00 |
| Ajustes | | | |
| Ajuste de Tamaño de Terreno % | -2.0% | 0.0% | -3.0% |
| Ajuste de Tamaño de Terreno B/. | -25.68 | 0.00 | -36.00 |
| Ajuste por Recámaras % | 1.0% | 1.0% | -3.0% |
| Ajuste por Recámaras B/. | 12.84 | 13.54 | -36.00 |
| Ajuste por Baños % | 1.0% | 2.0% | 1.0% |
| Ajuste por Baños B/. | 12.84 | 27.08 | 12.00 |
| Ajuste por Tipo de Transacción % | -5.0% | -5.0% | -5.0% |
| Ajuste por Tipo de Transacción B/. | -64.21 | -67.71 | -60.00 |
| Ajuste por Remodelaciones % | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Ajuste por Remodelaciones B/. | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Valor Unitario Ajustado (B/m2) | 1,220.03 | 1,327.12 | 1,080.00 |

Valor de Mercado Unitario Promedio: 1,209.05

»» Valor de la Propiedad por Enfoque Comparativo

B/. 550,000.00

B. ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

»» Entrada Bruta Mensual Estimada

B/. No Aplica

»» Entrada Bruta Anual

B/. No Aplica

»» Gastos Anuales Aproximados al 10.00%

B/. No Aplica

»» Entrada Neta Anual

B/. No Aplica

Representada al 6.00% Neto sobre la Inversión

B/. No Aplica

»» Valor de la Propiedad por Enfoque Basado en el Ingreso

B/. No Aplica

C. ENFOQUE DE COSTO

C.1 DESGLOSE DE VALORES DE RECONSTRUCCIÓN:

| <u>Descripción</u> | <u>Área M2 / ML</u> | <u>X</u> | <u>Valor M2 / ML</u> | <u>Valor Total (B/.)</u> |
|--|---------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| » Nivel Bajo | | | | |
| » » Área Cerrada | | | | |
| » » » Residencia - Den con Baño Completo | 48.36 | <u>M²</u> | 1,200.00 | 58,032.00 |
| » » Área Semi Abierta | | | | |
| » » » Pavimento Revestido Techado | 9.36 | <u>M²</u> | 200.00 | 1,872.00 |
| » Planta Baja | | | | |
| » » Área Cerrada | | | | |
| » » » Residencia | 121.78 | <u>M²</u> | 1,275.00 | 155,269.50 |
| » » » Lavandería | 19.97 | <u>M²</u> | 650.00 | 12,980.50 |
| » » Área Semi Abierta | | | | |
| » » » Portal Techado | 2.29 | <u>M²</u> | 425.00 | 973.25 |
| » » » Jardín Techado | 2.31 | <u>M²</u> | 400.00 | 924.00 |
| » » » Estacionamiento Techado | 56.38 | <u>M²</u> | 375.00 | 21,142.50 |
| » » Área Abierta | | | | |
| » » » Terraza Abierta | 30.54 | <u>M²</u> | 250.00 | 7,635.00 |
| » » » Pavimento | 23.10 | <u>M²</u> | 80.00 | 1,848.00 |
| » Planta Alta | | | | |
| » » Área Cerrada | | | | |
| » » » Residencia | 127.53 | <u>M²</u> | 1,275.00 | 162,600.75 |
| » Altillo | | | | |
| » » Área Cerrada | | | | |
| » » » Altillo - Recámara | 13.83 | <u>M²</u> | 800.00 | 11,064.00 |
| » Otros | | | | |
| » » Cerca de Bloques | 27.65 | <u>M²</u> | 185.00 | 5,115.25 |
| Área Total de Construcción | 455.45 | <u>M²</u> | | |
| Valor Total de Reconstrucción | | | | <u>379,552.75</u> |

C.2 VALOR TOTAL DE PROPIEDAD

| | | | |
|---|-----------------------|--|------------------------------|
| » Valor de Costo: | | | |
| » » Área del Terreno <u>346.66</u> M ² a B/. <u>850.00</u> /M ² | | | B/. <u>294,661.00</u> |
| » » Valor Total de Terreno | | | |
| » » Valor Total de la Construcción | B/. <u>379,552.75</u> | | |
| » » Depreciación de la Edificación <u>23.86%</u> | B/. <u>90,561.29</u> | | |
| » » Valor Actual (Mejoras - Anexo) | | | B/. <u>288,991.46</u> |
| » » Valor Físico Actual (Terreno y Mejoras) | | | B/. <u>583,652.46</u> |
| » » Valor de la Propiedad por Enfoque de Costo | | | B/. <u>584,000.00</u> |

RESUMEN DE VALORES

| | |
|---|-----------------------|
| » Valor de Propiedad por Enfoque Comparativo | B/. <u>550,000.00</u> |
| » Valor de Propiedad por Enfoque Basado en el Ingreso | B/. <u>No Aplica</u> |
| » Valor de Propiedad por Enfoque de Costo | B/. <u>584,000.00</u> |

CONCLUSION DE VALOR

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| »» Valor de Mercado | B/. <u>565,000.00</u> |
| »» Valor de Liquidación | B/. <u>508,500.00</u> |

Código de Validación: nZHNsV

Nota: Invitamos al usuario del presente informe a validar la autenticidad de la información presentada ingresando el código de validación en nuestro sitio web www.asetecnia.com, sección "Área de Clientes", casilla "Código de Validación". Evite la exposición al riesgo de falsificación.

Nota: Deseamos destacar en cuanto al valor de comparación de mercado, se han tomado en consideración residencias ubicadas en el mismo sector y que presentan características similares.

Los valores aquí establecidos incluyen las incidencias sobre el terreno, mantenimiento, intereses bancarios y utilidades del promotor. Estos valores corresponden a los cálculos estimados bajo circunstancias normales en el mercado de Bienes y Raíces de la República de Panamá.

Documento Adjuntos:

Fotografías Mapas Planos y Croquis Otros

La inspección física de esta propiedad fue realizada por: Evins Joel Rodríguez S.
Fecha de la Inspección: 20 de junio de 2023

Aceptan las partes que la gestión profesional de la empresa Asetecnia, S. A., se refiere principalmente a dar una estimación del valor comercial del bien inmueble, el cual es obtenido por medio de un dictamen técnico imparcial, que incluye lo observado en la inspección realizada a la propiedad, la información recabada en el Registro Público, más una opinión del valor actual de mercado o de valores proyectados de la propiedad, de acuerdo a las Normas Internacionales de Valuación (NIV).

Además, aclaramos que este informe de Inspección y Avalúo ha sido preparado en atención a la solicitud del cliente, y será de uso exclusivo para el mismo. No tendrá validez para ningún tercero sin contar con la aprobación previa del cliente, ni tampoco podrá solicitar la verificación o actualización por nuestra parte de la información presentada.

Toda información aquí suministrada corresponde a lo observado durante la inspección y a la fecha de la misma y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

Por este medio certificamos que nuestra escogencia como evaluadores y la aceptación de nuestros honorarios no han influido para que se dé como monto de esta suma alguna convenida anticipadamente.

Atentamente,

ASETECNIA, S.A.

Ing. Rolando Pasquel
N.I.P.:2012-006-029
Gerente General



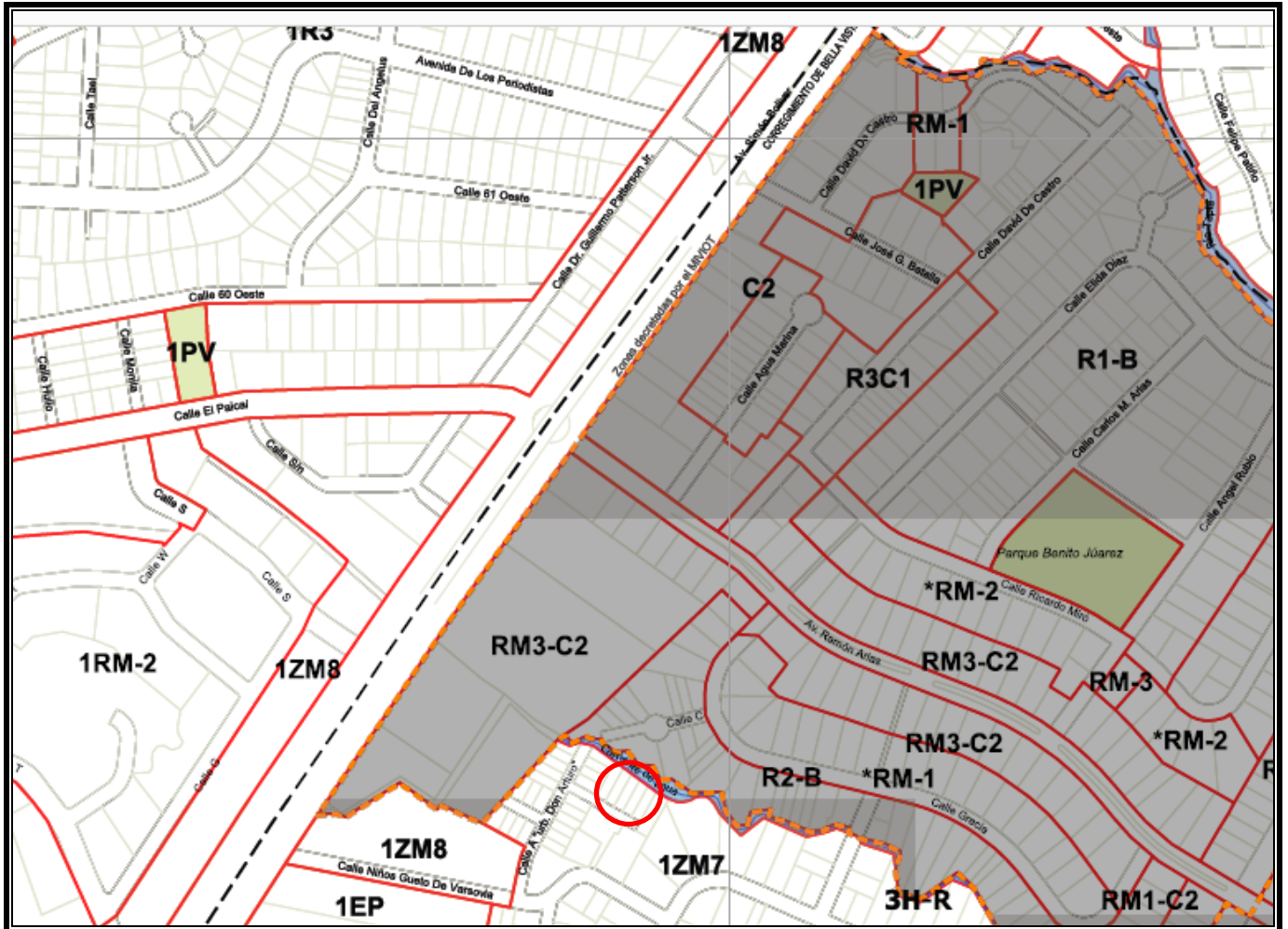
LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Coordenadas UTM

Zona 17 P

661898.64 m E

994381.39 m N



LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Coordenadas UTM

Zona 17 P

661898.64 m E

994381.39 m N



1. Vista del Vecindario.



4. Vista Frontal de la Residencia.



2. Vista del Vecindario.



5. Estacionamiento y Vereda de Acceso.



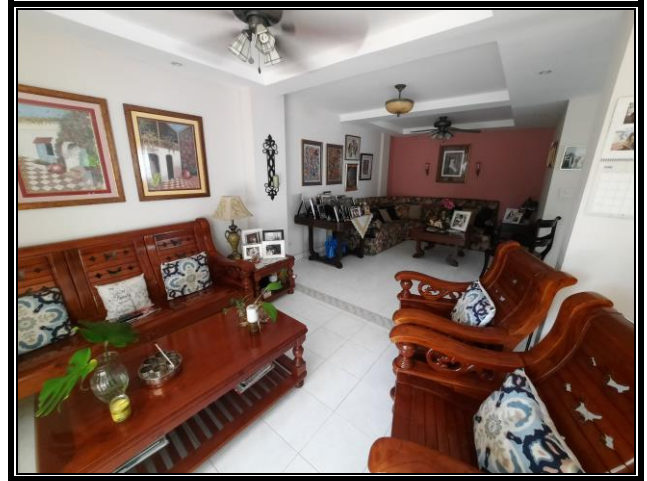
3. Vista del Vecindario.



6. Portal.



7. Vestíbulo.



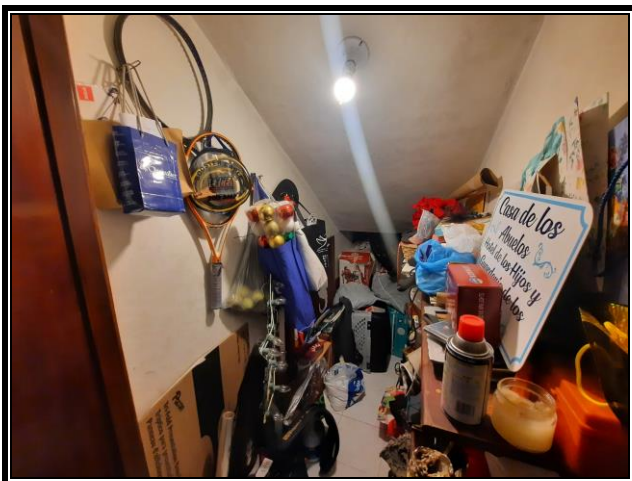
10. Sala.



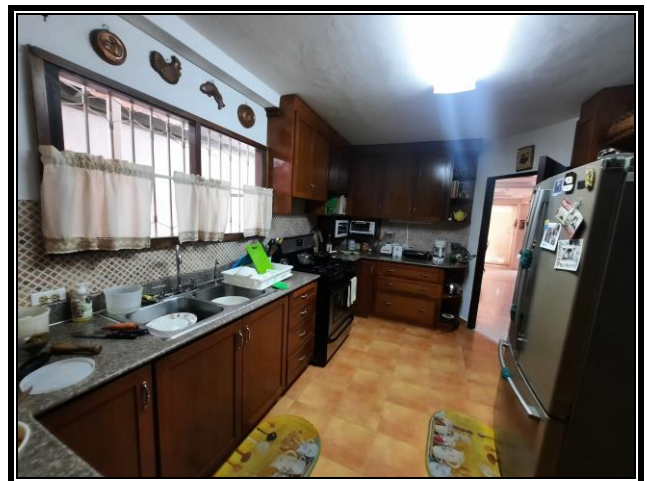
8. Vestíbulo.



11. Comedor.



9. Depósito.



12. Cocina.



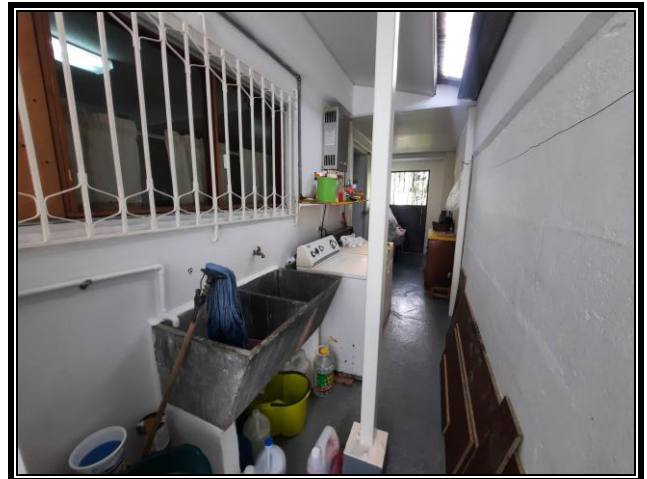
13. Desayunador.



16. Baño de Empelada.



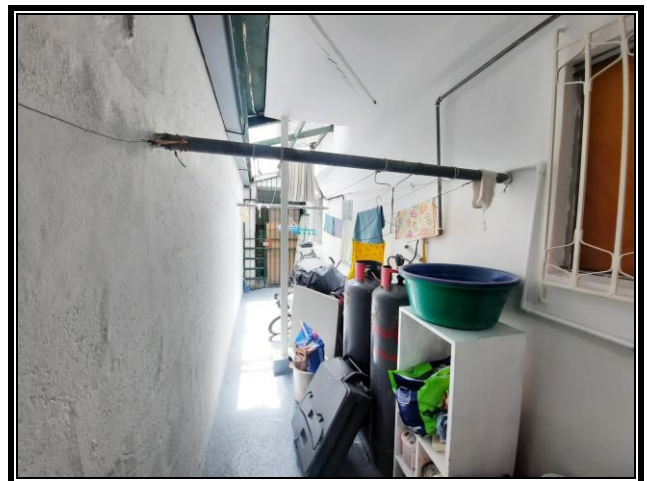
14. Alacena.



17. Lavandería.



15. Cuarto de Empelada.



18. Lavandería.



19. Terraza Abierta.



22. Jardín.



20. Escalera Hacia el Nivel Bajo.



23. Escalera Hacia la Planta Alta.



21. Den.



24. Recámara Principal.



25. Recámara Principal – Estudio.



28. Recámara Secundaria N° 1 - Closet.



26. Recámara Principal – Baño Completo.



29. Recámara Secundaria N° 1 – Baño Completo.



27. Recámara Secundaria N° 1.



30. Recámara Secundaria N° 2.



31. Recámara Secundaria N° 2 - Closet.



34. Escalera Hacia el Altillo.



32. Baño Completo Secundario.



35. Altillo - Recámara.



33. Sala Familiar.