



INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO RESUMEN INFORMATIVO

GENERALES

Solicitado por: Ricardo Pereira
Propietario: Claude Marie Philippe Le Goazre de Toulogottreanna
Cliente: Ricardo Pereira
Finca P.H.: 35363 Rollo: 4699
Antigüedad: 21 Años Doc.: 1
Fecha Solicitud: 14 de Julio de 2016
Fecha Inspección: 14 de Julio de 2016
Inspector: Miguel Illueca

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Bella Vista
Localidad: Avenida Balboa
Dir: Calle Los Jades, P.H. Torre del Pacifico, Torre A
Apto: 22-A

LINDEROS

No Constan

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	969.27 m ²
%:	1.9300%
Valor x m ² :	\$ 3,500.00
Valor Total:	\$ 65,474.19

VALORIZACION

Valor Real de la Construcción:	\$ 310,699.62
Valor de Terreno y Construcción:	\$ 376,173.81
Valor Según Método Comparativo:	\$ 424,357.12
Valor de Apreciación Según Demanda:	\$ 420,000.00
Valor de Venta Rápida:	\$ 378,000.00
Valor Sobre la Renta:	\$ 408,000.00

GRAVÁMENES

Libre de Gravámenes Hipoteca Fideicomiso

Monto:
A Favor:
Fecha:
Plazo:

Ficha:
Doc.:

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Tipo:

Urbano Sub-Urbano Rural

Uso de la Zona en %:

Agropecuario 0% Comercial 0% Residencial 100%

Densidad de Población:

Menos de 75% Entre 25 % y 75% Más de 75%

Valores de la Propiedad:

Creciente Estable Decreciente

Oferta/Demanda:

Equilibrada Escasa Exceso de Oferta

Nivel Socio-Económico:

Alto Medio Bajo

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Zonificación:

RM3C2 R2D1 MCU3

Cambios en el Uso de Suelo:

Improbable Probable En Proceso

Acceso:

Asfalto Tosca Serv.

Piedra Adoquines Vereda

Utilidades:

A. Pluvial Tendido Elec. Teléfono

A. Sanitario Acueducto Aceras

T. Séptico P. Tratamiento

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Mayor y Más Intenso Uso del Terreno:

Residencial Comercial Industrial

Mayor y Más Intenso Uso de la Construcción:

Residencial Comercial No Aplica

Topografía:

Plano Quebrado Acantilado

Pendientes Entre Lotes Rotonda

Esquina Ondulado

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 969.270 m²

%: 1.9300%

Valor x m²: \$ 3,500.00

V. Total: \$ 65,474.19

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	En Hilera	<input type="checkbox"/>	Prop. Horizontal	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>
Adosada	<input type="checkbox"/>	Dúplex	<input type="checkbox"/>	Multi Familiar	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>

PAREDES

Bloq. Repellados	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Bloques Rep. Texturizado	<input type="checkbox"/>	Pasteadas	<input type="checkbox"/>
Bloques Vistos	<input type="checkbox"/>	Adobe	<input type="checkbox"/>	Empapelado	<input type="checkbox"/>	Estuco	<input type="checkbox"/>
Bloques Rep. Liso	<input checked="" type="checkbox"/>						

PISOS

Cemento a Llana	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Balds. de Porcelanato	<input type="checkbox"/>	Bambú	<input checked="" type="checkbox"/>
Cemento Rústico	<input type="checkbox"/>	Congrani	<input type="checkbox"/>	Baldosas de Cerámica Imp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>

TECHO

Losa de Hormigón	<input checked="" type="checkbox"/>	Tejas	<input type="checkbox"/>	Aislante Acústico	<input type="checkbox"/>
Acabado Cemento	<input type="checkbox"/>	Zinc	<input type="checkbox"/>	Est. Madera	<input type="checkbox"/>
Aluminio	<input type="checkbox"/>				

CIELO RASO

Mad. Machimbrada	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Mampos	<input type="checkbox"/>	Gypsum	<input type="checkbox"/>
Foam y Aluminio	<input type="checkbox"/>	Adobe	<input type="checkbox"/>	Molduras Decorativas	<input type="checkbox"/>	Repello liso	<input checked="" type="checkbox"/>

VENTANAS

Vidrios M. Aluminio	<input checked="" type="checkbox"/>
Mallas Metálica	<input type="checkbox"/>
Persianas	<input type="checkbox"/>

PUERTAS

Madera/Laminada	<input checked="" type="checkbox"/>	Seguridad	<input checked="" type="checkbox"/>
Plywood	<input type="checkbox"/>	Semi-Metálica	<input type="checkbox"/>

COCINA

Sobres		Muebles	
Silestone	<input checked="" type="checkbox"/>	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>
Granito	<input type="checkbox"/>	Vidrio	<input checked="" type="checkbox"/>
MDF	<input type="checkbox"/>		

BAÑOS

Sobres		Muebles	
Mármol	<input checked="" type="checkbox"/>	MDF	<input checked="" type="checkbox"/>
Bowls de porcelana	<input checked="" type="checkbox"/>	Mad. Sólida	<input type="checkbox"/>
Pedestal	<input checked="" type="checkbox"/>		

DISTRIBUCIÓN DE LAS MEJORAS

Cocina	<input type="text" value="1"/>	Sala	<input type="text" value="1"/>	Bar	<input type="text" value="1"/>	Den	<input type="text" value="1"/>
Lavandería	<input type="text" value="1"/>	Comedor	<input type="text" value="1"/>	Sala Familiar	<input type="text" value="-"/>	Baños	<input type="text" value="3"/>
Recámaras	<input type="text" value="3"/>	Balcón	<input type="text" value="-"/>	Vestíbulo	<input type="text" value="1"/>	1/2 Baños	<input type="text" value="1"/>
Estacionamientos	<input type="text" value="2"/>					C. Empleada	<input type="text" value="1"/>

GRAVÁMENES DE LA PROPIEDAD

Propiedad Libre de Gravámenes	<input type="checkbox"/>	Fideicomiso	<input type="checkbox"/>
La Propiedad está Hipotecada	<input checked="" type="checkbox"/>		

VALORES EN EL REGISTRO PÚBLICO O CATASTRO

Mejoras:	\$	-
Terreno:	\$	-
Total Registrado:	\$	183,000.00

CONDICIONES

Excelentes	<input type="checkbox"/>	Regulares	<input type="checkbox"/>	Pésimas	<input type="checkbox"/>
Buenas	<input checked="" type="checkbox"/>	Malas	<input type="checkbox"/>		

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN

	Área (m ²)	Precio Unitario (m ²)	TOTAL
Área Cerrada:			
Vivienda:	216.44	1,800.00	\$ 389,592.00

VALOR TOTAL DE REEMPLAZO \$ 389,592.00

DEPRECIACIÓN

Por Antigüedad al año 1996 al 70%:	18.38 %	Año de Mejoras	1995
Por Mejoras al año 2011 al 30%:	1.88 %	Años de Mejoras	21
Total:	\$ 78,892.38		

VALOR DE DEPRECIACIÓN

Valor de Mejoras Depreciado:	\$ 310,699.62
Valor Real del Terreno y la Construcción:	\$ 376,173.81
Valor Según Método Comparativo:	\$ 424,357.12
Valor de Apreciación Según Demanda:	\$ 420,000.00
Valor de Venta Rápida:	\$ 378,000.00

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	\$ 2,800.00
Entrada Bruta Anual:	\$ 33,600.00
Gastos Anuales Aproximados:	\$ 5,040.00
Entrada Neta Anual:	\$ 28,560.00
% Sobre la Inversión Calculada	7.0%
Valor Sobre la Renta:	\$ 408,000.00

		COMPARABLES						
		1			2			
		Base de Datos. Finca PH 36947. PH Los Delfines. Apto 12-A. Ave Balboa.			Apartamento en PH Los Delfines. GIMAR Real Estat			
		APTO		APTO		APTO		
2. TIPO DE PROPIEDAD	Prop. Avaluada Calle Los Jaques, F.N. Torre del Pacifico, Torre A 22-A 1996							
3. TIPO DE CONSTRUCCIÓN								
4. PRECIO (US\$)		\$630,000.00				\$588,000.00		
5. VENTA O COTIZACIÓN		Abril 2016.				Año 2016.		
AJUSTE POR COTIZACIÓN		\$630,000.00				\$588,000.00		
6. FECHA DE VENTA O COT.		1996				1996		
7. AÑOS DE CONSTRUCCIÓN		20				20		
TERRENO		SUP. M ²	\$ POR M ²			SUP. M ²	\$ POR M ²	
		0.00	\$0.00			0.00	\$0	
ÁREA DE VIVIENDA		A. CONST. M ²	\$ POR M ²			A. CONST. M ²	\$ POR M ²	
	350.00	\$1,800.00			280.00	\$2,100.00		
9.CARACT.		DATOS DEL COMPARABLE	AJUSTE	CORRECCIÓN%	DATOS DEL COMPARABLE	AJUSTE		
PRECIO								
OFERTA vs VENTA		Abril 2016.	-2.5%	B/. (15,750.00)	Año 2016.	-5.0%		
TERRENO								
UBICACIÓN		UBICACIÓN		B/. -	UBICACIÓN			
TOPOGRAFÍA		TOPOGRAFÍA		B/. -	TOPOGRAFÍA			
DIMENSIÓN DEL TERRENO	0	DIMENSIÓN DEL TERRENO		B/. -	DIMENSIÓN DEL TERRENO			
VALORIZACIÓN	90%	VALORIZACIÓN	80%	B/. 63,000.00	VALORIZACIÓN	95%		
CONSTRUCCIÓN								
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	95%	CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	95%	B/. -	CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	95%		
ANTIGÜEDAD	21	ANTIGÜEDAD	-1%	B/. (2,404.08)	ANTIGÜEDAD	-1%		
DETERIORO FÍSICO	95%	DETERIORO FÍSICO	95%	B/. -	DETERIORO FÍSICO	90%		
METRAJE A.C + AS	216.44	METRAJE A.C + AS	-38.16%	B/. (240,408.00)	METRAJE A.C + AS	-22.70%		
EXTRAS								
ESTACIONAMIENTOS	B/. 2.00	ESTACIONAMIENTOS	2	B/. -	ESTACIONAMIENTOS	2		
DEPÓSITO	B/. -	DEPÓSITO	0	B/. -	DEPÓSITO	0		
CORRECCIÓN		PRECIO	TERRENO	CONSTR	GLOBAL	PRECIO	TERRENO	CONSTR
FACTOR		-3%	10.00%	-38.5%	B/. (195,562.08)	-5%	-5.00%	-22.9%
RANGO DEL COMPARABLE		\$0.00	-\$693.75			\$0.00	-\$481.47	
CORRECCIÓN DEL COMPARABLE				B/. 434,437.92				

Muestra

x1	B/.	434,437.92
x2	B/.	423,789.24
x3	B/.	414,844.20
Suma	B/.	1,273,071.36

Diferencias²

B/.	101,622,528.64
B/.	322,487.69
B/.	90,495,646.93
B/.	192,440,663.26