

# PSB AVALUOS, INC.

Avaluos, Bienes Raíces & Inspecciones



P.O. Box 0815-01159-4, Panamá  
Telefono: (507) 270-9216 / Telefax: (507) 270-1633  
Oficina Zona Libre: (507) 441-2513

San Francisco, Calle 70,  
Edificio Taimati, Planta Baja, Local N° 4  
e-mail: info@psbavaluos.com / www.psbavaluos.com

## INFORME DE INSPECCION Y AVALUO INFORMACION GENERAL

Solicitado por:	<b>ISAAC GOULDBOURNE</b>
Propietario (a):	<b>ISAAC SAMUEL GOULDBOURNE MURILLO</b> <b>MIGUEL ANGEL GOULDBOURNE MURILLO</b>
Fecha de Solicitud:	<b>21 DE ABRIL DE 2023</b>
Fecha de Inspección:	<b>22 DE ABRIL DE 2023</b>



## INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia:	<b>PANAMA</b>
Distrito:	<b>PANAMA</b>
Corregimiento:	<b>JUAN DIAZ</b>
Numero de Referencia:	<b>PSB-2304-088</b>
Dirección:	<b>URB. RESIDENCIAL QUINTAS DE VERSALLES, CASA No. D43.</b>

## REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	<b>467772</b>
ROLLO	<b>1</b>
ENTRADA	<b>84181/2023</b>

**LINDEROS DE LA PROPIEDAD**

NORTE:	N/D
SUR:	N/D
ESTE:	N/D
OESTE:	N/D

**NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACION DEL MIVI**

RIB  R2B  RE  RM3

**CARACTERISTICAS DEL VECINDARIO****DESCRIPCION DE LA ZONA**

Urbana  Sub-Urbana  Rural

**CALLE**

Hormigón  Servidumbre  Vereda

**SERVICIOS**

Alcant. Pluvial  Electricidad  Teléfono  Aceras

Alcant. Sanitario  Acueducto  Alumbrado Publico  Tanque Séptico

**CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION****CONDICIONES GENERALES**

Excelentes  Buenas  Regulares

**EDAD DE LA CONSTRUCCION**

Años 9

**TIPO DE CONSTRUCCION**

Unifamiliar  En Hilera  Prop. Horizontal  Comercial

Adosada  Dúplex  Multi-Familiar  Industrial

**PAREDES**

Bloq. Repellados  Madera Decorativa  Mampostería  Vidrio

Bloques Vistos  Piedras Decorativas  Columnas Dec.

**TECHO**

Losa de Hormigón  Teja de Arcilla  Aluminio  Est. Madera

Panalit  Molduras Decorativas  Est. Metálicas

**CIELO RASO**

Mad. Machihembrada  Gypsum Board  Repello Liso

Techo Visto  Repello Decorativo  PVC

**PISOS**

Cemento a Llana  Mármol  Gongrani

Cemento Rustico  Cerámica Importada  Vinil

**VENTANAS**

Persianas de Vidrio  Verjas de Hierro   
 Vidrio fijo, Corredizas  Vidrio tipo Francesas

**PUERTAS**

Plywood  Metal de Seguridad   
 Corrediza  Madera Sólida

**DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACION**

Estacionamientos  Despensa  Terraza Posterior  Cuarto de Empleada   
 Cocina  Sala Den  Vestíbulo  WC Empleada   
 Lavandería  Sala  Gimnasio  Deposito   
 Recamaras  Comedor  Balcón  Ser. Sanitarios

**ACABADOS**

Cocina Lujosos  Acabados  Semi-Acabados   
 Recamaras     
 Sanitarios

**CARACTERISTICAS DEL TERRENO****DIMENSIONES DEL TERRENO**

Área: 276.00 M2  
 Frente: \_\_\_\_\_ ML  
 Fondo: \_\_\_\_\_ ML

**CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO**

Semi-Plano  Plano  Quebrado  Acantilado

**UBICACIÓN DEL TERRENO**

Esquina  Entre Otros Lotes  Calle sin Salida  Rotonda

**VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO**

Valor de Finca: B/. 70,421.80  
 Escritura No.: 11419  
 Fecha: 17 de Julio de 2015  
 Notaria: 1ra

**DECLARACION DE MEJORAS**

Valor de Mejoras: B/. 58,009.88  
 Ultima Venta: B/. —  
 Escritura: 11419  
 Fecha: 17 de Julio de 2015  
 Notaria: 1ra



## VALOR DE LAS MEJORAS Y EL TERRENO

**Valor Comercial del Terreno**

 Área: 276.00 M2 X 250.00 B/. Valor Total del Terreno: 69,000.00
**Desglose de Valor de Reemplazo de las Mejoras:**

Area Cerrada PB y PA:	<u>251.90</u>	M2	X	<u>1,200.00</u>	=	B/.	<u>302,280.00</u>
Portal:	<u>8.46</u>	M2	X	<u>450.00</u>	=	B/.	<u>3,807.00</u>
Estacionamiento:	<u>28.45</u>	M2	X	<u>200.00</u>	=	B/.	<u>5,690.00</u>
Lavandería:	<u>8.10</u>	M2	X	<u>325.00</u>	=	B/.	<u>2,632.50</u>
Terraza Posterior:	<u>17.44</u>	M2	X	<u>475.00</u>	=	B/.	<u>8,284.00</u>
Terraza Abierta:	<u>49.60</u>	M2	X	<u>125.00</u>	=	B/.	<u>6,200.00</u>
							<u>-</u>
							<u>B/. 328,893.50</u>

 Edad de las Mejoras: 9.00 Años Estado Físico: Bueno
**Valor de Depreciación**

Por Edad	<u>7.65</u>	%	B/.	<u>25,160.35</u>	
Deterioro Físico	<u>-</u>	%	B/.	<u>-</u>	
Desuso Funcional	<u>-</u>	%	B/.	<u>-</u>	
Valor Total de Depreciación:				<u>25,160.35</u>	B/. <u>25,160.35</u>

**Valor Real Actual de las Mejoras:** B/. 303,733.15

 Valor Real Actual del Terreno y las Mejoras: B/. 372,733.15
**Valor de Apreciación según Demanda Comercial:** B/. 375,000.00

 Valor de Venta Rápida: B/. 337,500.00

 Valor Recomendado para la Poliza de Incendio: B/. 303,733.15
**Valor de Rentabilidad:**

Entrada Bruta Mensual Estimada:		B/.	<u>2,800.00</u>
Entrada Bruta Anual:		B/.	<u>33,600.00</u>
Gastos Anuales Aproximados:	<u>12.00</u> %	B/.	<u>4,032.00</u>
Entrada Neta Anual Estimada:		B/.	<u>29,568.00</u>
Representa el	<u>8.00%</u> Neto sobre la Inversión de	B/.	<u>369,600.00</u>

**GRAVAMENES**

 Libre de Gravamen 

 Hipotecada 

 Anticresis 

Por la Suma de: B/. ---

Ficha No.: ---

Fecha: ---

Plazo: ---

A Favor de: ---



Firma de IPSB-Avaluos, Inc.

**DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION:**

La propiedad objeto del presente avalúo trata del lote de terreno identificado con el No. D43 y las mejoras de tipo unifamiliar dúplex sobre él construidas, identificada con la Finca N° 467772, inscrita al Rollo N° 1, Entrada N° 84181/2023, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Residencial Quintas de Versalles, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, con una superficie de 276.00 metros cuadrados.

**CONSTRUCCIÓN:**

El inmueble está construido de hormigón armado en sus cimientos y estructuras con losa de concreto en la planta baja y de cubierta de láminas de tejas de arcilla y éstas a su vez sobre estructuras metálicas en la planta alta, Cielo raso de Gypsum en toda la propiedad interna y externa; Piso de baldosa de cerámica importada en toda la propiedad; Ventanas de vidrio tipo deslizable en marco de aluminio y protección con mallas metálicas; Puerta de seguridad en la entrada principal, de madera de plywood en recamaras y servicios sanitarios; La cocina tipo modular mantiene fregador doble de acero inoxidable empotrado en sobre de granito. Los servicios sanitarios cuentan con artefactos y ferreterías importados con sus paredes revestidas de azulejos. La lavandería cuenta con tina doble de concreto. La propiedad se encuentra debidamente cercada en sus laterales y posterior.

**DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD:****Planta Baja**

Estacionamiento Techado, Portal Techado, Sala, Comedor, Cocina, Servicio Sanitario de Visitas, Terraza Posterior Techada, Lavandería Techada, Recamara y Servicio Sanitario de uso Doméstico.

**Planta Alta**

Sala Den, Balcón, Dos (2) Recamaras Secundarias, Un (1) Servicio Sanitario Secundario, Recamara Principal, Un (1) Servicio Sanitario Principal.

**OBSERVACIONES:**

La investigación se hizo con el propósito de poder expresar una opinión con respecto a un valor razonable de mercado de la mencionada propiedad, considerando las condiciones del mercado de bienes raíces hoy día y el uso actual residencial de la misma. La propiedad fue personalmente inspeccionada por nosotros (lote de terreno y mejoras), el avalúo se confeccionó de acuerdo con lo observado y verificado en el sitio.

La estimación de la depreciación, se hizo al 1.00% incluyendo deterioro físico, ponderando su edad según las mejoras realizadas recientemente.

**ANEXOS:**


Fotografías Descriptivas, Plano de Localización.

La Información aquí consignada es fruto de la inspección visual, y de aquella constatada en los documentos auténticos suministrados por el propietario. Los términos y condiciones bajo los cuales se emite este informe son los usuales. Este documento se expide con absoluta libertad, en forma objetiva, sin ninguna influencia ni perjuicio de ninguna naturaleza, salvo error u omisión, distinta de la derivada por percepción profesional del inmueble sujeto de avalúo.

Suscribimos el presente Informe de Inspección y Avalúo, en la Ciudad de Panamá,  
a los Veintiséis (26) días del mes de Abril de 2023.

Atentamente,

PSB AVALUOS, INC.

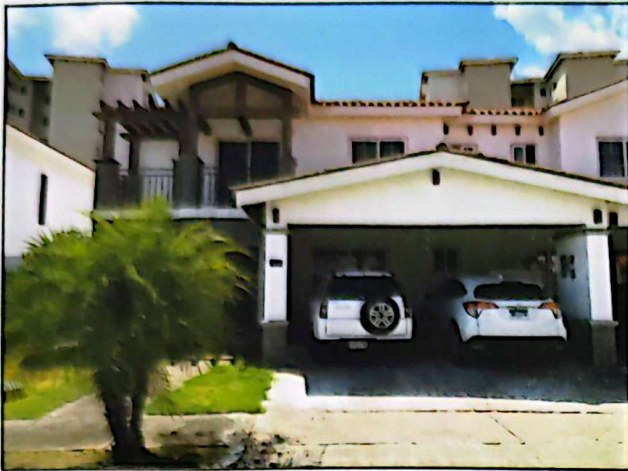
  
Ing. Antonio Vallarino  
Gerente General

  
Licda. María Del Carmen de Pita  
Gerente de Operación

Firma de PSB AVALUOS, INC.

# RESIDENCIAL QUINTAS DE VERSALLES

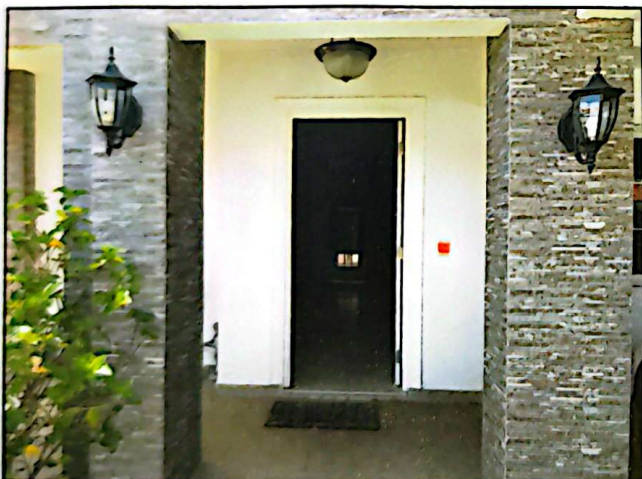
Casa No. D43



Vista Frontal



Vista de la Vía de Acceso



Vista de la Entrada Principal



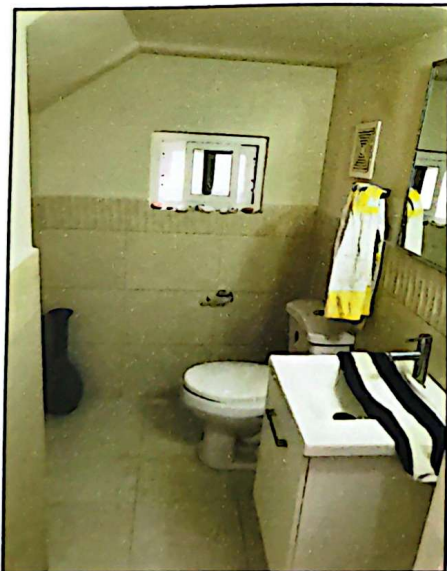
Vista del Área de la Sala

# RESIDENCIAL QUINTAS DE VERSALLES

Casa No. D43



Vista del Recibidor y Área del Comedor



Vista del Servicio Sanitario de Visitas



Vista General de la Cocina



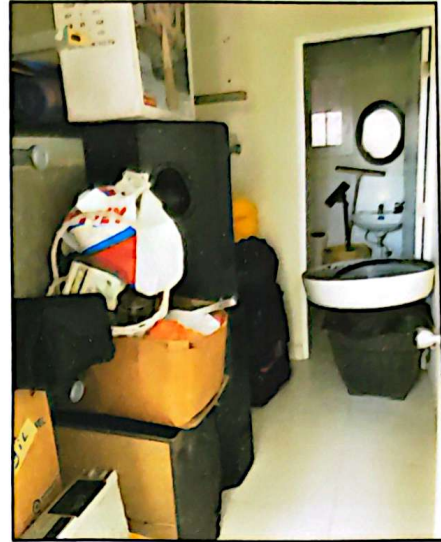
Firma de PSB-Avalúos,

# RESIDENCIAL QUINTAS DE VERSALLES

Casa No. D43



Vista del Área de la Lavandería



Vista de la Recamara de uso Domestico



Vista del Servicio Sanitario de uso Domestico



Vista de la Terraza Posterior



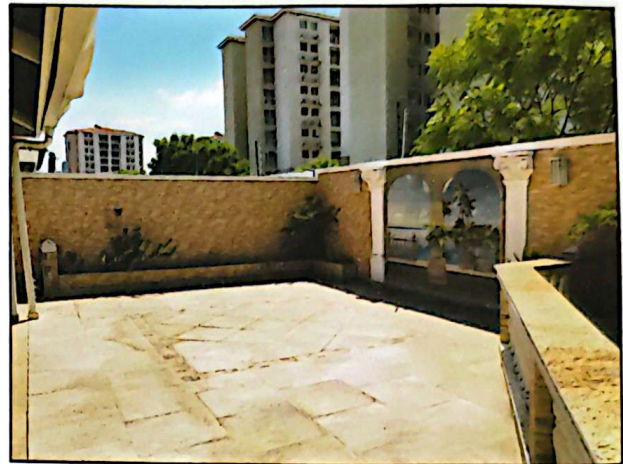
Firma de PSB-Avalúos,

# RESIDENCIAL QUINTAS DE VERSALLES

Casa No. D43



Vista General de la Terraza Posterior



Vista del Área Abierta



Vista de la Escalera de Acceso a la Planta



Vista del Área de la Sala Den



Firma de PSB-Avalúos, Ir

# RESIDENCIAL QUINTAS DE VERSALLES

Casa No. D43



Vista General del Balcón



Vista de la Recamara Secundaria No.2



Vista de la Recamara Secundaria No.3



Vistas del Servicio Sanitario Secundario

# RESIDENCIAL QUINTAS DE VERSALLES

Casa No. D43



Vista de la Recamara Principal



Vista del Servicio Sanitario Principal



Firma de RSB-Avalúos, In