

Panamá, 7 de Abril del 2026.

Señor
IRVING NOEL GÓMEZ LÓPEZ.
Ciudad

Respetado Señor:

En adjunto le presentamos el informe de avalúo e inspección (**Ava.MZ-760-26**) realizado a la **Finca P.H. 35134** propiedad de **IRVING NOEL GÓMEZ LÓPEZ** ubicada en Carrasquilla, P.H. Plaza Continental B, Nivel 400, U.I. 4-D, Corregimiento San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. El cual arrojo un Valor Según Demanda de **B/. 68,500.00** (sesenta y ocho mil quinientos balboas).

Se realizó una estimación del valor de mercado de la propiedad mencionada para así poder determinar un valor más real, tomando en cuenta nuestra base de datos y los precios del mercado actual.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros como asesores técnicos y aprovechamos la oportunidad para extenderle la invitación de trabajar nuevamente con nosotros en el futuro.

Atentamente,



Ing. Oguel F. Suero
Gerente General

Cliente: IRVING NOEL GÓMEZ LÓPEZ

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO**RESUMEN INFORMATIVO****GENERALES**

Solicitado por: IRVING NOEL GOMEZ LOPEZ
Propietario: IRVING NOEL GÓMEZ LÓPEZ
Derechos de Propiedad: Propietario
Cliente: IRVING NOEL GÓMEZ LÓPEZ
Finca P.H.: 35134
Antigüedad: 30 Años
Fecha Solicitud: 26 de Marzo de 2026
Fecha Inspección: 30 de Marzo de 2026
Fecha del Reporte: 30 de Marzo de 2026
Fecha del Valor: 07 de Abril de 2026
Inspector: Ing. Martha A. Hernández P.

Entrada: 2961/241
Cod. Ubica.: 8708

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Localidad: Carrasquilla
Dir: P.H. Plaza Continental B, Nivel 400
U.I.: 4-D
Coordenadas: 9° 0'24.24"N, 79°30'26.22"O
Observaciones:

LINDEROS

No Constan

RESTRICCIONES:

Sujeto al Reglamento de Copropiedad

RESTRICCIONES DE USO:

Sujeto al Reglamento de Copropiedad

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 2,119.00 m²
% 1.7040%
Valor x m²: B/. 400.17
Valor Total: B/. 14,449.07

VALORIZACIÓN

Valor de Mejoras depreciado:	B/. 31,918.50
Enfoque de Costos	B/. 46,367.57
Enfoque de Comparación	B/. 68,740.64
Valor de Mercado	B/. 68,500.00
Liquidación Ordenada o forzosa:	B/. 61,650.00
Enfoque en el Ingreso	No Aplica

CONCLUSIÓN DEL VALOR:

El Valor de Mercado lo hemos tomado en base al Enfoque de Comparación, logrado a través de un promedio de los valores.

GRAVÁMENES

Libre de Gravámenes ☐ Hipoteca ☒ Fideicomiso ☐

Monto: B/. 51,020.41
A Favor: FINANCIA CREDIT, S.A.
Fecha: 28/02/2025
Plazo: 36 meses

Entrada: 72127/2025

DESCRIPCION DE LA ZONA**Tipo:**

Urbano	☒	Sub- Urbano	☐	Rural	☐
--------	-------------------------------------	-------------	--------------------------	-------	--------------------------

Uso de la Zona en %:

Agropecuario	☐ 0%	Comercial	☐ 0%	Residencial	☒ 100%
--------------	-----------------------------	-----------	-----------------------------	-------------	--

Densidad de Población:

Menos de 25%	☐ -	Entre 25 % y 75%	☐ -	Más de 75%	☒ X
--------------	----------------------------	------------------	----------------------------	------------	---------------------------------------

Valores de la propiedad:

Creciente	☒ X	Estable	☐ -	Decreciente	☐ -
-----------	---------------------------------------	---------	----------------------------	-------------	----------------------------

Oferta/Demanda:

Equilibrada	☒ X	Escasa	☐ -	Exceso de Oferta	☐ -
-------------	---------------------------------------	--------	----------------------------	------------------	----------------------------

Nivel Socio-Económico:

Alto	☒ X	Medio	☒ X	Bajo	☐ -
------	---------------------------------------	-------	---------------------------------------	------	----------------------------

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO**Existen Daños Ambientales:**

Sí	☐ -	No	☒ X	Desconocido	☐ -
----	----------------------------	----	---------------------------------------	-------------	----------------------------

Riesgo de Inundación:

Alto	☐ -	Medio	☐ -	Bajo	☐ -	Ninguno	☒ X
------	----------------------------	-------	----------------------------	------	----------------------------	---------	---------------------------------------

Aguas Superficiales Presentes:

Ríos	☐ -	Mar	☐ -	Quebradas	☐ -	Otros	☒ X
------	----------------------------	-----	----------------------------	-----------	----------------------------	-------	---------------------------------------

Las Aguas Superficiales Presentes afectan la finca:

Sí	☐ -	No	☒ X
----	----------------------------	----	---------------------------------------

Posibles Peligros Naturales:

Deslizamientos o deslave	☐ -	Hundimiento	☐ -	Ninguna	☒ X	Otros	☐ -
--------------------------	----------------------------	-------------	----------------------------	---------	---------------------------------------	-------	----------------------------

Zonificación:

1ZM7/1ZM8	☒ X	R2D1	☐ -	MCU3	☐ -
-----------	---------------------------------------	------	----------------------------	------	----------------------------

1ZM7 (20 pisos) /1ZM8 (40 pisos): 2,000 pers/ha

Cambios en el Uso de Suelo:

Improbable	☒ X	Probable	☐ -	En Proceso	☐ -
------------	---------------------------------------	----------	----------------------------	------------	----------------------------

Acceso:

Concreto	☒ X	Tosca	☐ -	Serv.	☐ -
----------	---------------------------------------	-------	----------------------------	-------	----------------------------

Piedra	☐ -	Adoquines	☐ -	Vereda	☐ -
--------	----------------------------	-----------	----------------------------	--------	----------------------------

Utilidades:

A. Pluvial	☒ X	Tendido Elec.	☒ X	Teléfono	☒ X
------------	---------------------------------------	---------------	---------------------------------------	----------	---------------------------------------

A. Sanitario	☒ X	Acueducto	☒ X	Aceras	☒ X
--------------	---------------------------------------	-----------	---------------------------------------	--------	---------------------------------------

T. Séptico	☐ -	P. Tratamiento	☐ -
------------	----------------------------	----------------	----------------------------

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**Mayor y Mas Intenso Uso del Terreno:**

Residencial	☒ X	Comercial	☐ -	Industrial	☐ -
-------------	---------------------------------------	-----------	----------------------------	------------	----------------------------

Mayor y Mas Intenso Uso de la Construcción:

Residencial	☒ X	Comercial	☐ -	No Aplica	☐ -
-------------	---------------------------------------	-----------	----------------------------	-----------	----------------------------

Topografía:

Plano	☒ X	Quebrado	☐ -	Acantilado	☐ -
-------	---------------------------------------	----------	----------------------------	------------	----------------------------

Pendientes	☐ -	Entre Lotes	☒ X	Rotonda	☐ -
------------	----------------------------	-------------	---------------------------------------	---------	----------------------------

Esquina	☐ -	Ondulado	☐ -
---------	----------------------------	----------	----------------------------

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 2,119.00 m²

% 1.7040%

Valor x m²: B/. 400.17

V. Total: B/. 14,449.07

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Unifamiliar	☐	En hilera	☐	Prop. Horizontal	☒	Comercial	☐
Adosada	☐	Dúplex	☐	Multi Familiar	☐	Industrial	☐

PAREDES

Bloq. Repellados	☐	Madera	☐	Mampostería	☐	Pasteadas	☐
Bloques Vistos	☐	Adobe	☐	Revestimiento con Baldosa	☐	Estuco	☐
Bloques Rep. Liso	☒						

PISOS

Cemento a llana	☐	Madera	☐	Balds. de Porcelanato	☐	Linóleo	☐
Cemento Pulido	☐	Congrani	☐	Balds. de Cerámica Imp.	☒	Parquet	☐

TECHO

Losa de Hormigón	☐	Tejas	☐	Est. Metalica	☒
Acabado Cemento	☐	Zinc	☒	Est. Madera	☐
Aluminio	☐				

CIELO RASO

No Consta	☐	Madera	☐	Mampos	☐	Suspendido	☒
Foam y Aluminio	☐	Adobe	☐	Molduras Decorativas	☐	Repello Rustico	☐

VENTANAS

Vidrios M. Aluminio	☐	Persianas	☒
Mallas de Seguridad	☐	Ornamentales	☐

PUERTAS

Hierro	☒	Laminada	☒
Plywood	☐	Madera	☒

COCINA**Sobres**

Granito	☐
Mármol	☐
Concreto Revestido	☒

Muebles

Modulares	☒
Madera	☐

BAÑOS**Sobres**

Porcelana	☐
Pedestal	☒
Granito	☐

Muebles

Modulares	☐
Mad. Solida	☐

DISTRIBUCIÓN DE LAS MEJORAS

Estacionamientos	☐	Den	☐	Desayunador	☐	Cto máquinas	☐
Vestibulo	☐	Balcón	☐	Recámaras	☒	Baños	☒
Sala	☒	Cocina	☒	Sala Familiar	☐	1/2 baños	☐
Comedor	☒	Lavandería	☒	Walk in closet	☐	C. Empleada	☐

VALORES EN EL REGISTRO PÚBLICO O CATASTRO

Mejoras:	-
Terreno:	-
Total Registrado:	B/. 53,000.00

COMPRAVENTA 15/01/2025

CONDICIONES

Excelentes	☐	Regulares:	☐	Pésimas:	☐
Buenas:	☒	Malas:	☐	Obra Gris:	☐

***Observación:** No se observó deterioro por simple inspección.

DESCRIPCIÓN DE MEJORAS

La propiedad del presente avalúo se encuentra en el P.H. Plaza Continental B, Apartamento 4-D, ubicado en el Sector de Carrasquilla. El edificio cuenta con portón eléctrico y estacionamientos de visitas.

El apartamento cuenta con sala, comedor, cocina, lavandería, dos recámaras y un servicio sanitario.

El área cerrada cuenta con piso de baldosas de cerámica importada, cielo raso suspendido junto a techo de zinc sobre estructura metálica. Las paredes son de bloques repellados y pintados a ambas caras. Las ventanas son de aluminio y vidrio tipo persianas. Las puertas son de madera, hierro y laminada.

La cocina cuenta fregador sencillo empotrado en sobre de concreto revestido, muebles aéreos modulares y revestimiento en las paredes hasta cierta altura

El servicio sanitario cuenta con lavamanos tipo pedestal, y revestimiento en las paredes hasta media altura.

La propiedad no cuenta con estacionamiento fijo asignado.

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN**MÉTODO ENFOQUE DE COSTO**

	Área (m ²)	Precio Unitario (m ²)	TOTAL	
Área Cerrada:				
Apartamento 4-D:	49.20	1,000.00	B/.	49,200.00

VALOR TOTAL DE REEMPLAZO B/. 49,200.00

DEPRECIACIÓN

Fecha de Inscripción de la finca: 05/10/1995

Por Antigüedad:	33.75	%	Año de Construcción	1995
Por Mejoras Posteriores:	1.38	%	Edad de Mejoras	30
			Edad Ponderada	29
Total:	B/. 17,281.50		Vida útil remanente	46

Valor Asegurable: B/. **31,918.50**

Método de Depreciación Utilizado:

Línea Recta X Ross-Heidecke -

Depreciación por Línea Recta: Las propiedades se pueden depreciar por causas físicas (desgaste funcional, deterioro físico, edad de las mejoras o envejecimiento entre otros.), por causas funcionales (por el mal uso del bien o ineficiencia), causas contingentes (daños ambientales, entre otros.) Dicha depreciación la calculamos a través de un proceso matemático, el cual es directamente dependiente a la vida útil de la propiedad.

Depreciación por el Método de Ross-Heidecke: El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

VALOR DE DEPRECIACIÓN

Valor de Mejoras depreciado:	B/.	31,918.50
Enfoque de Costo:	B/.	46,367.57
Enfoque de Comparación:	B/.	68,740.64
Valor de Mercado:	B/.	68,500.00
Liquidación Ordenada o forzosa:	B/.	61,650.00

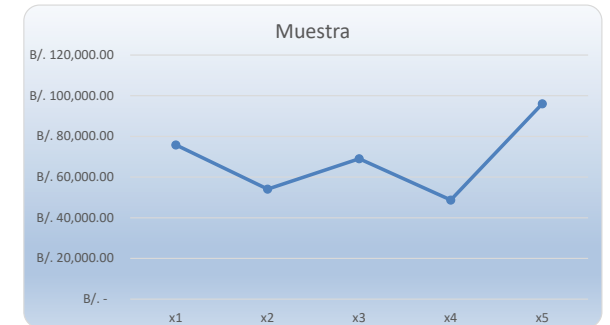
MÉTODO ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

Entrada Bruta Mensual Estimada:	No Aplica
Entrada Bruta Anual:	No Aplica
Gastos Anuales Aproximados al 10%	No Aplica
Entrada Neta Anual:	No Aplica
% Sobre la Inversión Calculada	No Aplica
Enfoque en el Ingreso	No Aplica

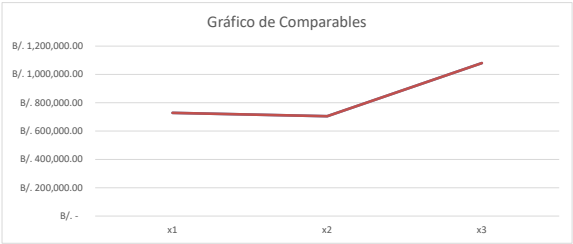
***Observación:** el mobiliario y equipos no fueron cuantificado en el presente informe de avalúo.

UBICACION Prop. Avaluada		COMPARABLES									
		1		2		3		4		5	
Carrasquilla		Oferta. Apartamento en Carrasquilla, Rent A HUse		Apto en Carrasquilla. Inmobiliaria 507		Oferta Apartamento PH Plaza Continental. Gustavo Gomez		Oferta Apartamento PH Las Hortensias, Activentas.		Oferta. Apartamento en Carrasquilla, Rent A HUse	
1. NIVEL DE CLASIFICACIÓN		2		2		2		2		2	
2. TIPO DE PROPIEDAD		APTO		APTO		APTO		APTO		APTO	
3. TIPO DE CONSTRUCCIÓN											
4. PRECIO (US\$)		\$90,000.00		\$99,000.00		\$78,000.00		\$85,000.00		\$110,000.00	
5. VENTA O COTIZACIÓN		06/02/2026		23/03/2026		14/03/2026		25/09/2025		16/11/2025	
6. AJUSTE POR COTIZACIÓN		\$90,000.00		\$99,000.00		\$78,000.00		\$85,000.00		\$110,000.00	
7. FECHA DE VENTA O COT.		2000		2011		19950		2012		1995	
8. AÑOS DE CONSTRUCCIÓN		25		14		30		13		31	
TERRENO		SUP.M2	\$ POR MT2	SUP.M2	\$ POR MT2	SUP.M2	\$ POR MT2	SUP.M2	\$ POR MT2	SUP.M2	\$ POR MT2
		0.00	\$0.00	0.00	\$0.00	0.00	\$0.00	0.00	\$0.00	0.00	\$0.00
AREA DE VIVIENDA		A. CONST. M2	\$ POR MT2	A. CONST. M2	\$ POR MT2	A. CONST. M2	\$ POR MT2	A. CONST. M2	\$ POR MT2	A. CONST. M2	\$ POR MT2
		55.00	\$1,636.36	65.00	\$1,523.08	58.00	\$1,344.83	60.00	\$1,416.67	60.00	\$1,833.33
9.CARACT.		AJUSTE	CORRECCIÓN%	AJUSTE	CORRECCIÓN%	AJUSTE	CORRECCIÓN %	AJUSTE	CORRECCIÓN%	AJUSTE	CORRECCIÓN %
PRECIO											
OFERTA vs VENTA		0.0%	B/. -	0.0%	B/. -	0.0%	B/. -	0.0%	B/. -	0.0%	B/. -
TERRENO											
UBICACION		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -	
TOPOGRAFIA		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -	
DIMENSIÓN DEL TERRENO		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -	
VALORIZACIÓN (ALTURA)	0%	B/. -		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -	
CONSTRUCCIÓN											
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	90%	90%	B/. -	90%	B/. -	90%	B/. -	90%	B/. -	90%	B/. -
Antigüedad	29	-7%	B/. (6,545.45)	-23%	B/. (22,846.15)	2%	B/. 1,344.83	-27%	B/. (22,666.67)	3%	B/. 3,666.67
Deterioro Físico	92%	90%	B/. 1,800.00	90%	B/. 1,980.00	90%	B/. 1,560.00	90%	B/. 1,700.00	90%	B/. 2,200.00
METRAJE A.C + AS	49.20	-10.55%	B/. (9,490.91)	-24.31%	B/. (24,064.62)	-15.17%	B/. (11,834.48)	-18.00%	B/. (15,300.00)	-18.00%	B/. (19,800.00)
EXTRAS		B/. (14,236.36)		B/. (44,930.77)		B/. (8,929.66)		B/. (36,266.67)		B/. (13,933.33)	
Estacionamientos	1	1	B/. -	1	B/. -	1	B/. -	1	B/. -	1	B/. -
Extras (Patio)	B/. -		B/. -	0	B/. -	\$ -	B/. -	0	B/. -	\$ -	B/. -
Depósito	B/. -	0	B/. -	0	B/. -	0	B/. -	0	B/. -	0	B/. -
DISTRIBUCIÓN		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -		B/. -	
Recámaras	-	0		0		0		0		0	
Sanitarios	-	0		0		0		0		0	
CORRECCIÓN		CONSTR GLOBAL		CONSTR GLOBAL		CONSTR GLOBAL		CONSTR GLOBAL		CONSTR GLOBAL	
FACTOR		-17.8%	B/. (14,236.36)	-47.4%	B/. (44,930.77)	-13.4%	B/. (8,929.66)	-44.7%	B/. (36,266.67)	-14.7%	B/. (13,933.33)
RANGO DEL COMPARABLE		-\$291.57		-\$721.70		-\$180.86		-\$632.78		-\$268.89	
CORRECCION DEL COMPARABLE		\$75,763.64		B/. 54,069.23		B/. 69,070.34		B/. 48,733.33		B/. 96,066.67	

Muestra	5	INDICE DE CHAUVENET		
x1	B/.	75,763.64		
x2	B/.	54,069.23		
x3	B/.	69,070.34	ICHe	3.02
x4	B/.	48,733.33		
x5	B/.	96,066.67	ICHe MAX	1.45
			ICHe Min	-1.07
Suma	B/.	343,703.21	Resultado	Aprobado
Limite Superior:	B/.	96,066.67		
Limite Inferior:	B/.	48,733.33		
Rango=	B/.	47,333.33		
Mediana	B/.	68,740.64		
Mediana Por Metro Cuadrado	B/.	1,397.17		
Varianza	B/.	352,921,371.36		
Desviación Estándar + o -	B/.	18,786.20		
Coefficiente de Variación	27.329%	Max 15%		
Nivel de Confianza	90.000%			
Intervalo de Confianza		61,179.34	@	76,301.94
Valor Por Metro Cuadrado	B/.	1,397.17		



COMPARABLES DE TERRENO																	
UBICACIÓN Prop. Avaluada		1		2		2		2		3							
Carrasquilla		Terreno Parque Lefevre - Lupe de Villarreal		Terreno Parque Lefevre - B&B Inmobiliaria		Terreno Parque Lefevre - Alquilando Panama		Terreno Parque Lefevre - Imperial Property		Terreno Parque Lefevre - Lupe de Villarreal							
1. NIVEL DE CLASIFICACIÓN	2,119.00	2		2		2		2		2							
2. TIPO DE PROPIEDAD		LOTE		LOTE		LOTE		LOTE		LOTE							
3. TIPO DE CONSTRUCCIÓN																	
4. PRECIO (US\$)		\$550,000.00		\$699,700.00		\$1,100,000.00		\$1,500,000.00		\$4,026,000.00							
5. VENTA O COTIZACIÓN		2025		2025		2025		2025		2025							
6. AJUSTE POR COTIZACIÓN		\$550,000.00		\$699,700.00		\$1,100,000.00		\$1,500,000.00		\$4,026,000.00							
7. FECHA DE VENTA O COT.		N/A		N/A		N/A		N/A		N/A							
8. AÑOS DE CONSTRUCCIÓN		0		0		0		0		0							
TERRENO		SUP.M2	\$ POR MT2	SUP.M2	\$ POR MT2	SUP.M2	\$ POR MT2	SUP.M2	\$ POR MT2	SUP. M2	\$ POR MT2						
AREA DE VIVIENDA		800.00	\$687.50	1,062.00	\$658.85	1,079.00	\$1,019.46	1,706.00	\$879.25	5,368.00	\$750.00						
	Zonificación	Topografía	Zonificación	Topografía	Zonificación	Topografía	Zonificación	Topografía	Zonificación	Topografía							
	0.00	100%	0.00	100%	0.00	100%	0.00	100%	0.00	100%							
9.CARACT.		AJUSTE	CORRECCION%	AJUSTE	CORRECCION%					AJUSTE	CORRECCION %						
PRECIO		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%							
OFERTA vs VENTA		B/.		-		B/.		-		B/.							
TERRENO																	
UBICACION	90%	100%	B/.	(145,681.25)	100%	B/.	(139,610.57)	100%	B/.	(186,313.01)	100%						
TOPOGRAFIA	90%	100%	B/.	(145,681.25)	100%	B/.	(139,610.57)	100%	B/.	(186,313.01)	100%						
USO DE SUELO	90%	100%	B/.	(145,681.25)	100%	B/.	(139,610.57)	100%	B/.	(186,313.01)	100%						
DIMENSION DEL TERRENO	2,119.00	53%	9068.12.5	31%	696405.7439	143%	1060240.964	32%	363130.129	-21%	-2438750						
SEVICIOS PUBLICOS	100%	100%	B/.	-	100%	B/.	-	100%	B/.	-	100%						
COMERCIALIZACION	90%	100%	B/.	(145,681.25)	100%	B/.	(139,610.57)	100%	B/.	(186,313.01)	100%						
FRENTE FONDO	90%	100%	B/.	(145,681.25)	100%	B/.	(132,630.05)	100%	B/.	(186,313.01)	100%						
	0%	0%		0	0%	B/.	-	0%	B/.	-	0%						
	0%	0%		0	0%	B/.	-	0%	B/.	-	0%						
FACTOR		-100.0%	B/.	178,406.25	-98.0%	B/.	5,333.40	-100.0%	B/.	(568,434.94)	-100.0%						
VALOR / M2		\$343.75		\$332.72		\$509.73		\$439.62		\$375.00							
CORRECCIÓN DEL COMPARABLE			\$728,406.25		\$705,033.40		\$1,080,120.48		\$931,565.06		\$794,625.00						
INDICE DE CHAUVENET																	
Muestra	5																
x1	B/.	728,406.25	ICHe		3.02												
x2	B/.	705,033.40															
x3	B/.	1,080,120.48	ICHe MAX		1.48												
x4	B/.	931,565.06	ICHe Min		-0.91												
x5	B/.	794,625.00															
			Resultado		Aprobado	Gráfico de Comparables											
Suma	B/.	4,239,750.20															
Limite Superior:	B/.	1,080,120.48															
Limite Inferior:	B/.	705,033.40															
Rango:	B/.	375,087.08															
Mediana	B/.		847,950.04														
Mediana Por Metro Cuadrado	B/.		400.17														
Varianza	B/.		24,613,507,460.62														
Desviación Estándar + o -	B/.		156,886.93														
Coefficiente de Variación	18.502%		Max 15%														
Nivel de Confianza	90.000%																
Intervalo de Confianza		784,804.27	@		911,095.81												
Valor Por Metro Cuadrado	B/.	400.17															



CUADRO DE DEPRECIACIÓN

Edad	0 - 80	años
Vp	80	años

CUADRO 5. VALORES DE DEPRECIACIÓN OBTENIDOS A PARTIR DE DIFERENTES VALORES DE EDAD PARA EL MÉTODO DE LA LÍNEA RECTA.

Edad	Edad / Vida útil	% Depreciación	% Conservación	K	Δ Dep
0	0,0000	0,0000	100,0000	0,0000	1,2500
1	0,0125	1,2500	98,7500	0,0125	1,2500
2	0,0250	2,5000	97,5000	0,0250	1,2500
3	0,0375	3,7500	96,2500	0,0375	1,2500
4	0,0500	5,0000	95,0000	0,0500	1,2500
5	0,0625	6,2500	93,7500	0,0625	6,2500
10	0,1250	12,5000	87,5000	0,1250	6,2500
15	0,1875	18,7500	81,2500	0,1875	6,2500
20	0,2500	25,0000	75,0000	0,2500	6,2500
25	0,3125	31,2500	68,7500	0,3125	6,2500
30	0,3750	37,5000	62,5000	0,3750	6,2500
35	0,4375	43,7500	56,2500	0,4375	6,2500
40	0,5000	50,0000	50,0000	0,5000	6,2500
45	0,5625	56,2500	43,7500	0,5625	6,2500
50	0,6250	62,5000	37,5000	0,6250	6,2500
55	0,6875	68,7500	31,2500	0,6875	6,2500
60	0,7500	75,0000	25,0000	0,7500	6,2500
65	0,8125	81,2500	18,7500	0,8125	6,2500
70	0,8750	87,5000	12,5000	0,8750	6,2500
75	0,9375	93,7500	6,2500	0,9375	6,2500
80	1,0000	100,0000	0,0000	1,0000	-

CUADRO 7. VALORES DE DEPRECIACIÓN OBTENIDOS A PARTIR DE DIFERENTES VALORES DE EDAD PARA EL MÉTODO DE ROSS.

Edad	Edad / Vida útil	% Depreciación	% Conservación	K	Δ Dep
0	0,0000	0,0000	100,0000	0,0000	0,6328
1	0,0125	0,6328	99,3672	0,0063	0,6484
2	0,0250	1,2813	98,7188	0,0128	0,6641
3	0,0375	1,9453	98,0547	0,0195	0,6797
4	0,0500	2,6250	97,3750	0,0263	0,6953
5	0,0625	3,3203	96,6797	0,0332	3,7109
10	0,1250	7,0313	92,9688	0,0703	4,1016
15	0,1875	11,1328	88,8672	0,1113	4,4922
20	0,2500	15,6250	84,3750	0,1563	4,8828
25	0,3125	20,5078	79,4922	0,2051	5,2734
30	0,3750	25,7813	74,2188	0,2578	5,6641
35	0,4375	31,4453	68,5547	0,3145	6,0547
40	0,5000	37,5000	62,5000	0,3750	6,4453
45	0,5625	43,9453	56,0547	0,4395	6,8359
50	0,6250	50,7813	49,2188	0,5078	7,2266
55	0,6875	58,0078	41,9922	0,5801	7,6172
60	0,7500	65,6250	34,3750	0,6563	8,0078
65	0,8125	73,6328	26,3672	0,7363	8,3984
70	0,8750	82,0313	17,9688	0,8203	8,7891
75	0,9375	90,8203	9,1797	0,9082	9,1797
80	1,0000	100,0000	0,0000	1,0000	-

INFORME DE AVALÚO

Propósito del avalúo

Estimar Valor de Mercado

Derecho de Propiedad:

Propiedad Absoluta

Tipo del Valor

Valor de Mercado

Metodología Utilizada:

Enfoque de Costos, Enfoque de Comparación, Enfoque de Mercado

Definición del Valor

Valor de Mercado

Según las normas IVS 2022 es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Valor de Liquidación Ordenada o Forzosa

Es la cuantía estimada que se obtendría por la venta de un activo o grupo de activos de forma fragmentada. El Valor de Liquidación debe tener en cuenta el coste de poner los activos en condiciones de venta, así como los de la actividad de disposición. El Valor de Liquidación se puede determinar bajo dos premisas diferentes de valor.

Valor Catastral

Es la estimación de la base imponible para la determinación del impuesto de inmuebles, el cual será establecido por la Dirección de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad de Administración de Tierras mediante avalúos de oficio, tal y como establece el Artículo 768 del Código Fiscal vigente.

Enfoque de Comparación:

A través de una media de comparación de activos idénticos o similares se obtiene un valor con la información disponible sobre el precios que se han dado recientemente en el mercado. Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse.

Enfoque de Costo:

Basado en el principio según el cual el precio que un comprador en el mercado pagaría por el activo objeto de la valuación no sería superior al coste de comprar o construir un activo equivalente, salvo si hay involucrados excesivos factores de tiempo, incomodidad, riesgo u otros. Con frecuencia, el activo objeto de la valuación será menos atractivo que el alternativo que podría ser comparado o construido debido a su antigüedad u obsolescencia. Cuando este es el caso, pueden hacer falta algunos ajustes en el coste del activo alternativo dependiendo de la base de valor requerida.

Clasificación de Niveles:

Nivel 1

Precios históricos de transacciones realizadas basados en información de objetos o componentes similares al objeto del avalúo, que no requieran ningún tipo de ajuste por parte del evaluador.

Nivel 2

Precios de transacciones realizadas basadas en información de objetos o componentes similares, que requieran ajustes por parte del evaluador; y/o listados de ventas u ofertas de compras basados en información de objetos o componentes similares al objeto del avalúo, que requieran o no ajustes por parte de evaluador.

Nivel 3

Estimaciones relevantes elaboradas directamente por el evaluador o un miembro de su equipo.

Normas Internacionales de Valuación Utilizadas:

Normas IVS 2020/2022

Fuente de Información:

Registro Público de Panamá

Avalúo anterior **F-503-24**

CERTIFICACIÓN

Conformidad con la Norma IVS

Para la realización de este informe certificamos que nos hemos regido bajo las Normas Internacionales de Valuación (IVS), donde estudiamos la conducta del valor de mercado a través del tiempo de los bienes inmuebles, basándonos en las normas IVS y aplicándolas en nuestros informes financieros, para lograr así los diferentes valores que nosotros como empresa evaluadora idónea y responsable recomendamos en:

- Valor de Enfoque de Costos.
- Valor de Mercado
- Valor Sobre La Renta y
- Valor de Liquidación Ordenada o Forzosa

Todos estos valores los obtenemos a través de un estudio comparativo del mercado actual, donde comparamos la propiedad evaluada con otras propiedades con características similares como los son: ubicación, topografía, dimensión del lote, metraje de construcción, rentabilidad, valorización, calidad de la construcción, mantenimiento, entre otros; para de esta forma lograr una media en el Valor de Mercado y así obtener un Valor de Apreciación Según Demanda o "Valor de Mercado" más cónsono con la realidad actual del mercado.

Declaración de Cumplimiento

Tanto para el enfoque de costos como para el de Mercado, el valuador obtuvo la información, estimaciones y opiniones de fuentes que él consideró confiables, y que creía ciertas y correctas, bajo principio de buena fe. El valuador no asume responsabilidad por exactitud de información suministrada por terceros.

Toda la información aquí suministrada en este presente informe corresponde a lo observado durante nuestra inspección (**a simple vista**), sin omitir ningún detalle.

El valuador ni la empresa evaluadora asumen responsabilidades por vicios ocultos, que podrían tener los bienes tazados. No se realizaron pruebas físicas de ingenierías, ni se asumen responsabilidad por la firmeza del terreno y construcciones.

Toda la descripción legal de la propiedad la hemos obtenido de la información Registral, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá. Se da por hecho que el título de propiedad se encuentra en orden y en estado comerciable, a menos que se declare lo contrario.

El valuador ni la empresa evaluadora, dará testimonio o comparecerá ante el Tribunal relacionado con el avalúo del bien descrito, a menos que expresamente lo haya manifestado por escrito de forma previa.

OBSERVACIONES

En atención a investigación en el Registro Público, la **Finca P.H. 35134** sobre el cual se encuentra la propiedad del presente avalúo de inspección, mantiene hipoteca a favor de **FINANCIA CREDIT, S.A.** y es propiedad de **IRVING NOEL GÓMEZ LÓPEZ** ubicada en Carrasquilla, P.H. Plaza Continental B, Nivel 400, U.I. 4-D, Corregimiento San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. El cual arroja un Valor Según Demanda de **B/. 68,500.00** (sesenta y ocho mil quinientos balboas)..

Para llegar a un estimado del valor por metro cuadrado del terreno inspeccionado, se investigó el precio de venta de terrenos en el área. Además, para determinar este valor de mercado se tomó en cuenta la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el MIVI (Ministerio de Vivienda).

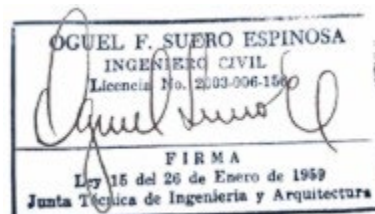
ANEXOS

Fotografías

Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como inspectores evaluadores. Nuestros honorarios no han influido de ninguna manera en la confección del presente informe. La información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado físicamente y no se ha omitido ningún detalle deliberadamente.

Suscribimos el presente informe, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 07 días del mes de Abril de 2026.

Atentamente,

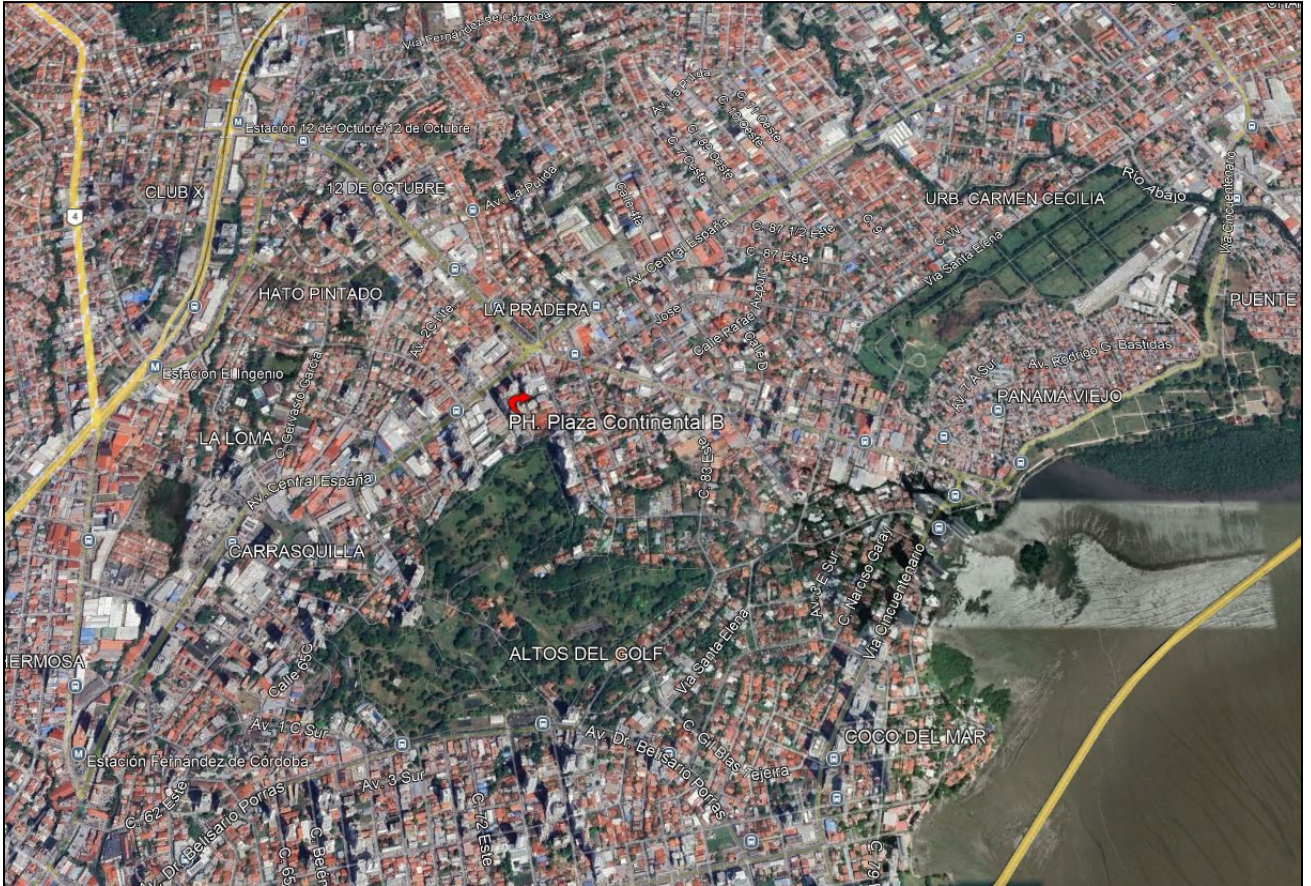


Ing. Oguel F. Suero
Gerente General

VISTA SATELITAL



VISTA SATELITAL



ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD



ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS



ENTRADA DE LA PROPIEDAD



SALA / COMEDOR



COCINA / LAVANDERÍA



RECÂMARA PRINCIPAL / CLOSET



RECÂMARA SECUNDARIA / CLOSET



SERVICIO SANITARIO

