

TINKER & TINKER

AVALÚOS • INSPECCIONES FINANCIERAS Y CIVILES
INNOVANDO DESDE EL 2005

Informe de Avalúo e Inspección



Razón social : Tinker & Tinker, S.A.
R.U.C. : 829109-1-501548 D.V.76
Resolución JTIA # 0372

Realizado por:
Ing. Alexandra B. Rellán Tinker
Licencia: 2021-006-102

Propietario: Jorge Anibal Carrasco Mandeville
Folio Real No.: 30180205
Fecha de inspección: 9 de julio de 2025
Fecha de entrega: 11 de julio de 2025
Fecha del valor: 11 de julio de 2025
No. de referencia: 10-TT-202507-TT023
Cliente: Jorge Anibal Carrasco Mandeville
Teléfono: 6747-1540

Teléfonos: 391-3664/391-3665

Celular: 6242-4311

Correo: contactos@tinkeravaluos.com



www.tinkeravaluos.com

Panamá, 11 de julio de 2025

Ciente:
Jorge Anibal Carrasco Mandeville
Ciudad de Panamá

Estimado cliente:

Conforme a su solicitud, sírvase encontrar adjunto el informe de inspección y avalúo que hemos realizado.

Folio Real No.: 30180205

No. de referencia: 10-TT-202507-TT023

Dirección de la propiedad: Urbanización Lago Emperador, Casa No.469

Este informe de avalúo se realizó conforme a las Normas Internacionales de Valuación -2022 (IVS-101-102-103-104-105), sobre la base de nuestro leal saber y entender y no se ha omitido ningún dato deliberadamente.

Por lo que le otorgamos una opinión del valor actual de mercado del inmueble avaluado, considerando sus características y su uso.

Valor de Mercado: **B/. 72,000.00**

Valor de Liquidación o Venta Forzosa **B/. 64,800.00**

Para obtener la validación de este informe, por seguridad, puede acceder a nuestra página web www.tinkeravaluos.com en la opción de verificar avalúo y colocar el número de referencia que a continuación presentamos. Esta información tendrá vigencia de un mes en nuestro sitio web a partir de la fecha.

No. de referencia: 10-TT-202507-TT023

Le agradecemos la escogencia de nuestra empresa y nos ponemos a su disposición para explicar cualquier duda que pueda tener en cuanto al contenido del presente informe.

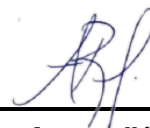
Atentamente;
Tinker & Tinker, S.A.



Ing. Crystal Cristi
Registro Valuatorio N°075
IVAPPAN 2023 - 2025



Ing. Crystal M. Cristi Miranda
Gerente Operaciones
Lic. No.: 2014-023-020



Ing. Alexandra B. Rellán Tinker
Sub - Gerente General
Lic. No.: 2021-006-102

Propietario: Jorge Anibal Carrasco Mandeville
Folio Real No.: 30180205
Fecha de inspección: 9 de julio de 2025
Fecha de entrega: 11 de julio de 2025
Fecha del valor: 11 de julio de 2025
No. de referencia: 10-TT-202507-TT023
Cliente: Jorge Anibal Carrasco Mandeville

Contenido	Páginas
1. Datos generales del inmueble	1
1.1 Descripción general	1
1.2 Registro del inmueble	1
1.3 Historia del inmueble	1
1.4 Gravámenes	1
2. Descripción general	2
2.1 Características del vecindario	2
2.2 Características del terreno	2
3. Descripción de la propiedad	3
3.1 Características de la edificación.....	3
3.2 Distribución de la edificación	3
3.3 Reporte Ambiental	4
4. Estimación del valor de la propiedad	5
4.1 Enfoque del Costo o Reposición	5 a 7
4.2 Valor del Terreno	5 a 7
4.3 Enfoque Ingreso	8
4.4 Enfoque de Comparación (Mejoras)	9
4.5 Valorización	10
5. Métodos de Valuación	11
6. Certificación	12
7. Anexos	
7.1 Código de zonificación	13
7.2 Localización	14
7.3 Fotografías	15 a 19
8. Hojas de vida	20 a 21

1. Datos generales del inmueble

1.1 Descripción general

Cliente:	Jorge Anibal Carrasco Mandeville
Teléfono:	6747-1540
Fecha de inspección:	9 de julio de 2025
Fecha de entrega:	11 de julio de 2025
Fecha del valor:	11 de julio de 2025
Inspector:	Manuel Marín
Propósito del avalúo:	Valor de Mercado
Base de valor:	Valor de Mercado
Derechos valuados:	Plena propiedad
Propietario:	Jorge Anibal Carrasco Mandeville
Tipo de propiedad:	Residencial
Dirección de la propiedad:	Urbanización Laqo Emperador, Casa No.469
Calle:	6
Sector:	Nuevo Emperador
Corregimiento:	Arraiján
Distrito:	Arraiján
Provincia:	Panamá Oeste
Latitud:	8°58'53.24"N
Longitud:	79°42'35.69"O

Observaciones importantes:

La empresa Tinker & Tinker, S.A. ha realizado una inspección en compañía del solicitante (dueño/cliente) en la finca detallada en este informe de avalúo, bajo su consentimiento y debida autorización. Esto se indica, ya que se exime de esta manera de cualquier responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier índole legal, a la empresa Tinker & Tinker, S.A. en caso de que la información aquí declarada resulte falsa.

1.2 Registro del inmueble

Folio Real No.:	30180205	Plano Catastral No:	80103-136903
Código de ubicación:	8001	Superf. inscrita de terreno (m2)	200.00
No. de entrada:	236499/2016	Superf. inscrita de mejoras(m2)	80.52
Tomo		Precio de venta registrado	B/. 57,500.00
Rollo		Fecha de venta registrada	30 de mayo de 2016

1.3 Historia del inmueble

Folio Real No.30180205, inscrito en el Registro Público el 30 de mayo de 2016, código de ubicación 8001, con una superficie inscrita de terreno de 200.00 metros cuadrados, una superficie inscrita de mejoras de 80.52 metros cuadrados y un precio de venta por la suma de B/.57,500.00 (Cincuenta y siete mil quinientos balboas).

1.4 Gravámenes

Libre de gravámen	Si	Con anticresis	-	Junto con otras	-
Hipotecada	No	Limitación de dominio	-	P/garantizar fideicomiso	-
A favor de					
Por la suma total (B/.)					
Plazo					
Ficha					
Asiento					
Fecha					
Secuestro/Embargo					
Restricciones					
Otros					

2. Descripción general

2.1 Características del vecindario

Edificaciones							
Comercial	-	Unifamiliar	X	Bifamiliar	-	Multifamiliar	-
Oficinas	-	Institucional	-	Industrial	-	Centro educativo	-

Tipo de Zona	Suburbana	Uso predominante	Residencial de Baja Densidad
--------------	-----------	------------------	------------------------------

Infraestructura					
Acceso	Vía Secundaria	Alcantarillado sanitario	Público		
Calles	Concreto	Alcantarillado pluvial	Subterráneo		
Cableado eléctrico	Aéreo	Acueducto	Público		
Telefonía	Aéreo	Aceras	X	Rec. de basura	X

Característica de la propiedad sujeto de avalúo con respecto a su entorno	Similar
---	---------

Observaciones

La propiedad sujeto del presente informe de avalúo se ubica en la Urbanización Lago Emperador a una distancia aproximada de 5.7 de la Carretera Panamericana.

2.2 Características del terreno

Superficie (m2)	200.00	Código de zonificación	No consta
Forma	Rectangular	Topografía	Plana
Ubicación del lote	Entre lotes	Vista	No aplica

Linderos y medidas

Norte	Colinda con Lote No.470
Sur	Colinda con Lote No.468
Este	Colinda con resto libre de la finca 239266
Oeste	Colinda con Calle 6

Mayor y mejor intenso uso - Terreno con mejoras	Residencial de Baja Densidad
---	------------------------------

No. de referencia: 10-TT-202507-TT023

Folio Real No.: 30180205

3. Descripción de la propiedad

3.1 Características de la edificación

Tipo de mejoras	Residencial Unifamiliar	Mejoras	Existentes
Modelo	Conde	% de construcción	100%
Año de construcción	2016	Edad	9
Estado de la construcción	Bueno	Niveles	1

Electricidad	X	Plomería	X	Alarma c/robo	-	Alarma c/incendio	X	Portón eléctrico	-
---------------------	---	-----------------	---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	---

Cimentación	Zapatas	Estructura	Concreto armado
Paredes exteriores	Bloques	Cubierta de techo	Fibrocemento

3.2 Distribución de la edificación

Estacionamientos	X	Recámaras	2	Baños	1	Portal	X
Vestíbulo	-	Sala	X	Comedor	X	Cocina	X
Desayunador	-	Sala Familiar	-	Den/Estudio	-	Walk-In Closet	-
Cuarto de servicio	-	Baño de servicio	-	Lav. interior	-	Lav. exterior	X
Balcón	-	Depósito	-	Terraza techada	X	Terraza abierta	-
Gazebo	-	Piscina	-	Patio	X	Jardín	-
Puerta cochera	-	Estacionam. sin techar	-	Estacionam. bajo techo	X	Tanque de reserva	-

Acabados

Acabado de paredes	Repello y pintura	
Techo	Fibrocemento	
Rev. de piso	Cerámica	Concreto en el estacionamiento y lavandería
Cielo raso	Suspendido	Techo visto en el estacionamiento, portal y terraza
Ventanas	Celosía	
Rev. de pared en baños	Cerámica parcial	
Rev. de pared en cocina	Cerámica parcial	
Rev. de pared en lavandería	Sin revestir	
Instalaciones sanitarias	Estándar	
Grifería	Estándar	
Puerta principal	Madera y verja	
Puertas interiores	Madera liviana	Hierro en cocina
Armarios	MDF	
Mueble de cocina base	MDF	
Mueble de cocina aéreo	MDF	
Mueble de baños	—	
Sobre de cocina	Granito	
Sobre de baños	—	

Observaciones

A la propiedad sujeto se le realizaron mejoras después de su construcción original según información suministrada por el cliente y lo observado durante la inspección, entre las cuales podemos mencionar: Construcción de estacionamiento techado y piso en área de lavandería.

3.3 Reporte Ambiental y de Riesgo

Tipo de Propiedad			Detalle
Residencial:	X	Casa	Industrial
		Apartamento	Agropecuaria
			Minería
Comercial:		Oficinas Corporativas	Vertedero debidamente saneado
		Local en Centro Comercial	Petróleo - Derivados
		Galera / Bodega	Otro
		Local Independiente	Uso de acuerdo a su zonificación
Industrial:		Planta	Posibles riesgos a la propiedad por situaciones varias
		Galera	Industria contaminante o ruidos
			Agropecuaria con posible contaminación química
Agropecuario:		Terreno	Minería
		Terreno y Mejoras	Petróleo - Derivado
			Riesgo de Inundación
Turismo:		Edificio / Hotel	Sin acceso a servicios básicos
		Terreno	X No se observó, a simple inspección, posibles riesgos
Terreno (Sin Mejoras):			Actividad o inmueble que pudieran afectar a vecinos
		Área Residencial - Ciudad	Desplazamiento de Personas
		Área Comercial - Ciudad	Destrucción o contaminación de bosques, cultivo
		Área Industrial	Contaminación de aguas vecinas
		Área Rural	Contaminación de suelo subsuelo
			Otros _____
Presencia de agua en la zona			X No se observó, a simple inspección, afectación
		Mar	Deterioro ambiental en la zona
		Río	Emisiones de gases
		Quebrada	Cercanía a emisiones electromagnéticas
		Drenaje Natural	Ruido
		Humedales	Olores ofensivos
			Vertimiento de aguas de proceso o industriales
			Residuos industriales
			Desechos
			Polvos de origen industrial
			Posible deslizamiento, derrumbe o falla geológica
			X No se observó, a simple inspección, deterioro ambiental

4. Estimación del valor de la propiedad

4.1 Enfoque del Costo o Reposición

Mejoras

Valor de las Mejoras				
Detalle	Unidad	Cantidad	Valor x m2 (B/.)	Total (B/.)
Área cerrada	m2	56.93	725.00	41,274.25
Área Semi-Abierta				
Portal	m2	7.43	200.00	1,486.00
Estacionamiento	m2	34.50	130.00	4,485.00
Lavandería	m2	3.87	240.00	928.80
Terraza	m2	9.14	175.00	1,599.50
Área Semi-Abierta				
Pavimento	m2	9.30	55.00	511.50
Costo de Reposición				50,285.05
Edad efectiva				9
Vida económica				75
Porcentaje de depreciación acumulado				7.02%
Depreciación acumulada				3,529.25
Valor de las mejoras depreciadas				46,755.80
Valor del Terreno				20,000.00
Valor estimado de la propiedad de acuerdo al Enfoque del Costo o Reposición				66,755.80

Nota

Las áreas en el cálculo según el Enfoque del Costo o Reposición corresponden a las medidas realizadas in situ durante la inspección de la propiedad.

La depreciación ha sido estimada en base al método de Ross-Heidecke, para lo cual se establece una vida económica de 75 años y una edad efectiva de 9 años.

4.2 Valor del Terreno

Terreno

Valor del Terreno				
Detalle	Superficie (m2)		Valor x m2 (B/.)	Total (B/.)
Folio Real No.:	30180205	200.00	100.00	20,000.00

Nota

La superficie de terreno utilizada corresponde a la superficie debidamente inscrita en el Registro Público.

El valor del terreno corresponde a su Valor de Mercado actual según su Mayor y Mejor Intenso Uso como terreno vacante y también este valor corresponde a nuestra base de datos con referencias utilizadas en el último semestre del año.

No. de referencia: 10-TT-202507-TT023

Folio Real No.: 30180205

Costo de Reposición	Coefficiente	Vida económica
50,285.05	0.0032	75

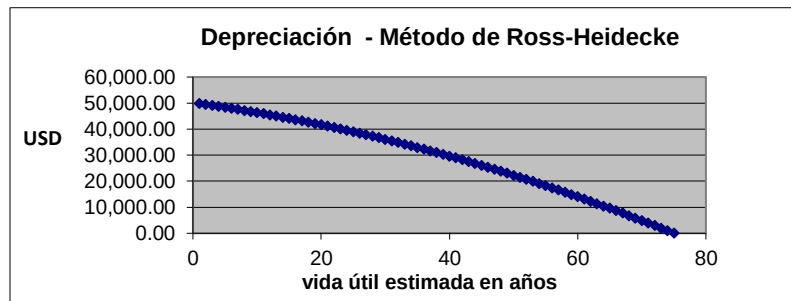
Coeficientes de Heidecke					
Clasificación	Estado		Clasificación	Coeficientes	Condición Física
Optimo	1	1.5	Nuevo	0.0000	No sufrió, ni requiere
				0.00320	reparaciones
Bien intermedio	2	2.5	Regular	0.02520	Requirió o
				0.08090	recibirá reparaciones pequeñas
Regular, deficiente	3	3.5	Requiere	0.18100	Reparaciones simples
				0.33200	
Malo, muy malo	4	4.5	Requiere	0.52600	Reparaciones importantes
				0.75200	
Demolición	5		Sin Valor	1.00000	valor de demolición

	Valor inicial (usd)	$1/2((x/n)+((X/N)^2+(X^2/N^2)))$	Coefficiente c	Dp	Valor Estimado (usd)	% Vida útil estimada	% depreciado
1	50,285.05	0.0068	0.0068	0.0032	49,785.52	0.00	100.00%
2	50,285.05	0.0137	0.0137	0.0032	49,437.99	0.98	1.68%
3	50,285.05	0.0208	0.0208	0.0032	49,081.56	0.98	2.39%
4	50,285.05	0.0281	0.0281	0.0032	48,716.21	0.97	3.12%
5	50,285.05	0.0356	0.0356	0.0032	48,341.95	0.96	3.86%
6	50,285.05	0.0432	0.0432	0.0032	47,958.78	0.95	4.63%
7	50,285.05	0.0510	0.0510	0.0032	47,566.69	0.95	5.41%
8	50,285.05	0.0590	0.0590	0.0032	47,165.70	0.94	6.20%
9	50,285.05	0.0672	0.0672	0.0032	46,755.80	0.93	7.02%
10	50,285.05	0.0756	0.0756	0.0032	46,336.98	0.92	7.85%
11	50,285.05	0.0841	0.0841	0.0032	45,909.25	0.91	8.70%
12	50,285.05	0.0928	0.0928	0.0032	45,472.62	0.90	9.57%
13	50,285.05	0.1017	0.1017	0.0032	45,027.07	0.90	10.46%
14	50,285.05	0.1108	0.1108	0.0032	44,572.61	0.89	11.36%
15	50,285.05	0.1200	0.1200	0.0032	44,109.24	0.88	12.28%
16	50,285.05	0.1294	0.1294	0.0032	43,636.96	0.87	13.22%
17	50,285.05	0.1390	0.1390	0.0032	43,155.77	0.86	14.18%
18	50,285.05	0.1488	0.1488	0.0032	42,665.67	0.85	15.15%
19	50,285.05	0.1588	0.1588	0.0032	42,166.65	0.84	16.14%
20	50,285.05	0.1689	0.1689	0.0032	41,658.73	0.83	17.15%
21	50,285.05	0.1792	0.1792	0.0032	41,141.89	0.82	18.18%
22	50,285.05	0.1897	0.1897	0.0032	40,616.15	0.81	19.23%
23	50,285.05	0.2004	0.2004	0.0032	40,081.49	0.80	20.29%
24	50,285.05	0.2112	0.2112	0.0032	39,537.92	0.79	21.37%
25	50,285.05	0.2222	0.2222	0.0032	38,985.44	0.78	22.47%
26	50,285.05	0.2334	0.2334	0.0032	38,424.05	0.76	23.59%
27	50,285.05	0.2448	0.2448	0.0032	37,853.75	0.75	24.72%
28	50,285.05	0.2564	0.2564	0.0032	37,274.54	0.74	25.87%
29	50,285.05	0.2681	0.2681	0.0032	36,686.41	0.73	27.04%
30	50,285.05	0.2800	0.2800	0.0032	36,089.38	0.72	28.23%
31	50,285.05	0.2921	0.2921	0.0032	35,483.43	0.71	29.44%
32	50,285.05	0.3044	0.3044	0.0032	34,868.58	0.69	30.66%
33	50,285.05	0.3168	0.3168	0.0032	34,244.81	0.68	31.90%

No. de referencia: 10-TT-202507-TT023

Folio Real No.: 30180205

34	50,285.05	0.3294	0.3294	0.0032	16,672.92	33,612.13	0.67	33.16%
35	50,285.05	0.3422	0.3422	0.0032	17,314.51	32,970.54	0.66	34.43%
36	50,285.05	0.3552	0.3552	0.0032	17,965.01	32,320.04	0.64	35.73%
37	50,285.05	0.3684	0.3684	0.0032	18,624.42	31,660.63	0.63	37.04%
38	50,285.05	0.3817	0.3817	0.0032	19,292.74	30,992.31	0.62	38.37%
39	50,285.05	0.3952	0.3952	0.0032	19,969.97	30,315.08	0.60	39.71%
40	50,285.05	0.4089	0.4089	0.0032	20,656.12	29,628.93	0.59	41.08%
41	50,285.05	0.4228	0.4228	0.0032	21,351.17	28,933.88	0.58	42.46%
42	50,285.05	0.4368	0.4368	0.0032	22,055.14	28,229.91	0.56	43.86%
43	50,285.05	0.4510	0.4510	0.0032	22,768.01	27,517.04	0.55	45.28%
44	50,285.05	0.4654	0.4654	0.0032	23,489.80	26,795.25	0.53	46.71%
45	50,285.05	0.4800	0.4800	0.0032	24,220.50	26,064.55	0.52	48.17%
46	50,285.05	0.4948	0.4948	0.0032	24,960.11	25,324.94	0.50	49.64%
47	50,285.05	0.5097	0.5097	0.0032	25,708.63	24,576.42	0.49	51.13%
48	50,285.05	0.5248	0.5248	0.0032	26,466.06	23,818.99	0.47	52.63%
49	50,285.05	0.5401	0.5401	0.0032	27,232.40	23,052.65	0.46	54.16%
50	50,285.05	0.5556	0.5556	0.0032	28,007.66	22,277.39	0.44	55.70%
51	50,285.05	0.5712	0.5712	0.0032	28,791.82	21,493.23	0.43	57.26%
52	50,285.05	0.5870	0.5870	0.0032	29,584.89	20,700.16	0.41	58.83%
53	50,285.05	0.6030	0.6030	0.0032	30,386.88	19,898.17	0.40	60.43%
54	50,285.05	0.6192	0.6192	0.0032	31,197.78	19,087.27	0.38	62.04%
55	50,285.05	0.6356	0.6356	0.0032	32,017.59	18,267.46	0.36	63.67%
56	50,285.05	0.6521	0.6521	0.0032	32,846.31	17,438.74	0.35	65.32%
57	50,285.05	0.6688	0.6688	0.0032	33,683.94	16,601.11	0.33	66.99%
58	50,285.05	0.6857	0.6857	0.0032	34,530.48	15,754.57	0.31	68.67%
59	50,285.05	0.7028	0.7028	0.0032	35,385.93	14,899.12	0.30	70.37%
60	50,285.05	0.7200	0.7200	0.0032	36,250.29	14,034.76	0.28	72.09%
61	50,285.05	0.7374	0.7374	0.0032	37,123.57	13,161.48	0.26	73.83%
62	50,285.05	0.7550	0.7550	0.0032	38,005.75	12,279.30	0.24	75.58%
63	50,285.05	0.7728	0.7728	0.0032	38,896.85	11,388.20	0.23	77.35%
64	50,285.05	0.7908	0.7908	0.0032	39,796.85	10,488.20	0.21	79.14%
65	50,285.05	0.8089	0.8089	0.0032	40,705.77	9,579.28	0.19	80.95%
66	50,285.05	0.8272	0.8272	0.0032	41,623.60	8,661.45	0.17	82.78%
67	50,285.05	0.8457	0.8457	0.0032	42,550.34	7,734.71	0.15	84.62%
68	50,285.05	0.8644	0.8644	0.0032	43,485.99	6,799.06	0.14	86.48%
69	50,285.05	0.8832	0.8832	0.0032	44,430.55	5,854.50	0.12	88.36%
70	50,285.05	0.9022	0.9022	0.0032	45,384.02	4,901.03	0.10	90.25%
71	50,285.05	0.9214	0.9214	0.0032	46,346.41	3,938.64	0.08	92.17%
72	50,285.05	0.9408	0.9408	0.0032	47,317.70	2,967.35	0.06	94.10%
73	50,285.05	0.9604	0.9604	0.0032	48,297.91	1,987.14	0.04	96.05%
74	50,285.05	0.9801	0.9801	0.0032	49,287.02	998.03	0.02	98.02%
75	50,285.05	1.0000	1.0000	0.0032	50,285.05	0.00	0.00	0.00%



4.4 Enfoque Ingreso

Descripción	Total (B/.)
Probable entrada mensual bruta-estimada.	350.00
Menos gastos de operación, mantenimiento e impuestos ($\pm 15\%$):	52.50
Renta Neta Mensual	297.50
Ingreso Neto Anual	3,570.00
Tasa de capitalización	7.25%
Valor de Producción *	43,210.08

Nota

El porcentaje anual de gastos incluye, gastos de mantenimiento e impuestos, según datos de mercado obtenidos para propiedades similares.

La tasa de capitalización utilizada ha sido fundamentada en base a información de mercado actualizada de propiedades idénticas o similares.

Durante el análisis realizado bajo el enfoque de renta o basado en el ingreso, se observa que el mercado de rentas continúa mostrando signos de depresión económica, una condición que persiste como consecuencia de los efectos generados post pandemia.

4.4 Enfoque de Comparación (Mejoras)

Elemento	Propiedad Sujeto	Comparable No.1	Comparable No.2	Comparable No.3	Comparable No.4	Comparable No.5			
Dirección de la propiedad:	Urbanización Lago Emperador, Casa No.469	Urb. Lago Emperador	Urb. Lago Empereador	Urb. Nuevo Emperador	Urb. Paseo San Nicolás	Urb. Nuevo Emperador			
									
Transacción:		Venta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta			
Fecha de Oferta		21-mar.-25	18-may.-25	10-jul.-25	24-jun.-25	26-feb.-25			
Fuente del dato:		Registro Publico	https://www.encuentra24.com/panama-es/bienes-raices-venta-de-	https://www.encuentra24.com/panama-es/bienes-raices-venta-de-	https://www.encuentra24.com/panama-es/bienes-raices-venta-de-	https://www.comproalquile.com/propiedades/clasificado/vectcaia-			
Ubicación	Entre lotes	Entre lotes	Entre lotes	Entre lotes	Entre lotes	Entre lotes			
Superficie de terreno (m2)	200.00	226.01	200.00	276.57	262.00	225.00			
Precio x m2 de terreno (B/.x m2)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	90.00			
Áreas de construcción (m2)									
Área Cerrada	56.93								
Área Cerrada + Semiabierta	111.87								
Área Total	121.17	80.52	80.52	82.28	137.00	116.00			
Área para ajustes	111.87	111.87	80.52	111.87	82.28	111.87	137.00	111.87	116.00
Edad efectiva (años)	9	7	9	10	7	14			
Recámaras	2	2	2	3	3	3			
Baños	1	1	1	1	2	2			
Precio ofertado:		64,000.00	65,000.00	78,000.00	99,500.00	68,500.00			
Precio x m2 de construcción		794.83	807.25	947.98	726.28	590.52			
Por Oferta	%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%			
		0.00	-3,250.00	-3,900.00	-4,975.00	-3,425.00			
Por superficie de terreno (B/.)		-2,601.00	0.00	-7,657.00	-6,200.00	-2,500.00			
Por localidad (B/.)		0.00	0.00	0.00	0.00	2,250.00			
Por ubicación (B/.)	%	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00		
Por área de construcción (B/.)	B/. x m2	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00			
Por área (B/.)		15,675.00	15,675.00	14,795.00	-12,565.00	-2,065.00			
Por depreciación anual (B/.)	1.00%	-1,280.00	0.00	780.00	-1,990.00	3,425.00			
Por cantidad de baños (B/.)	B/. 3,500.00	0.00	0.00	0.00	-3,500.00	-3,500.00			
Ajuste Bruto		19,556.00	18,925.00	27,132.00	29,230.00	17,165.00			
%		31%	29%	35%	29%	25%			
Ajuste Neto (B/.)		11,794.00	12,425.00	4,018.00	-29,230.00	-5,815.00			
%		18%	19%	5%	-29%	-8%			
Precio Ajustado (B/.)		75,794.00	77,425.00	82,018.00	70,270.00	62,685.00			
Valor Unitario Ajustado (B/.):		677.52	692.10	733.15	628.14	560.34			

Rango de valores sin ajustar:	B/. 590.52	B/. 947.98
Promedio de valores sin ajustar:	B/. 773.37	
Rango de valores ajustados:	B/. 560.34	B/. 733.15
Valor x m2:	B/. 643.60	

Área de construcción: **111.87** m2

Valor de Mercado: **B/. 72,000.00**

Nota

Las propiedades comparables corresponden a información de ofertas y ventas de propiedades idénticas o similares dadas recientemente en el mercado, con sus respectivos ajustes basados en nuestro criterio y experiencia. Utilizamos factores de homogeneización o ajustes que son determinantes para que este método comparativo tenga una aplicación científica lo que corresponde hacer homogéneo o equivalente la propiedad comparable.

Al momento de realizar el estudio de mercado no se obtuvieron suficientes comparables (ofertas y ventas) debido a que el área donde se encuentra ubicada la propiedad no mantiene suficiente data que se puedan utilizar en el enfoque.

4.5 Valorización

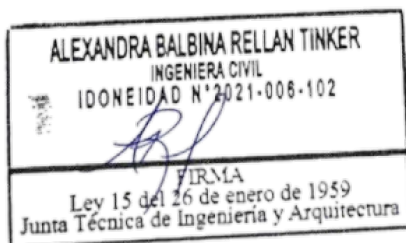
Folio Real No.: 30180205

Valor de las mejoras depreciadas	B/. 46,755.80	Cuarenta y seis mil setecientos cincuenta y cinco balboas con ochenta centésimos.
Valor del Terreno	B/. 20,000.00	Veinte mil balboas.
Valor estimado de la propiedad de acuerdo al Enfoque del Costo o Reposición	B/. 66,755.80	Sesenta y seis mil setecientos cincuenta y cinco balboas con ochenta centésimos.
Valor de Mercado estimado de la propiedad de acuerdo al Enfoque de Comparación	B/. 72,000.00	Setenta y dos mil balboas.
Valor de Liquidación o Venta Forzosa	B/. 64,800.00	Sesenta y cuatro mil ochocientos balboas.
Valor estimado de la propiedad de acuerdo al Enfoque de Ingreso	B/. 43,210.08	Cuarenta y tres mil doscientos diez balboas con ocho centésimos.
Valor Asegurable	B/. 50,285.05	Cincuenta mil doscientos ochenta y cinco balboas con cinco centésimos.

Conclusión de valor

El presente Informe de Avalúo ha sido confeccionado a solicitud del cliente para ofrecer nuestra opinión en cuanto al Valor de Mercado de la propiedad sujeto del avalúo, entendiéndose como tal la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador y un vendedor en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción en el precio más probable, ya sea de contado o en términos equivalentes al contado o bajo otras condiciones claramente definidas, luego de ser ofrecida en un mercado competitivo durante un tiempo razonable y bajo todas las condiciones inherentes a una venta justa. Toda vez que las condiciones del mercado están sujetas a variación en el futuro, asimismo el Valor de Mercado obtenido para la propiedad sujeto de nuestro avalúo puede sufrir variaciones a lo largo del tiempo. Se considera como Valor de Mercado Estimado de la propiedad, el valor obtenido en el Enfoque Comparativo de Mercado de la propiedad.

En el presente informe de avalúo los valores se presentan en balboas (B/.) que es equivalente a dólares americanos (\$).



5. Métodos de Valuación

El presente informe de avalúo se ha realizado en base a los enfoques de valuación , métodos y bases de valor según las Normas Internacionales de Valuación -2022 (IVS-101-102-103-104-105).

Enfoque del Costo o Reposición

El enfoque del costo provee una estimación de valor calculando los costos de reposición o de reproducción del objeto del avalúo como nuevo, a la fecha de la estimación, y deduciendo todo deterioro u obsolescencia de éste.

Enfoque de Comparación

El enfoque de comparación provee una estimación de valor mediante la comparación del objeto del avalúo con objetos similares, denominados comparables o referenciales de los cuales se dispone de información de precios realizados efectivamente mediante venta, o en su defecto de precios de ofertas, sea de parte de un potencial comprador o del potencial vendedor.

Valor de Liquidación o Venta Forzosa

Cuantía que se obtendrá por la venta de un objeto o grupo de objetos de forma fragmentada, tomando en cuenta de los costos de la actividad de disposición, sea bajo la premisa de una transacción ordenada en un período de comercialización razonable o bajo la premisa de una transacción forzosa con un período de comercialización restringido.

Enfoque de Ingreso

El enfoque provee una estimación de valor mediante la conversión de los ingresos futuros netos a valor presente. Los ingresos podrán estar basados en la generación efectiva por parte del objeto del avalúo, o en comparables o referenciales de ingresos.

6. Certificación

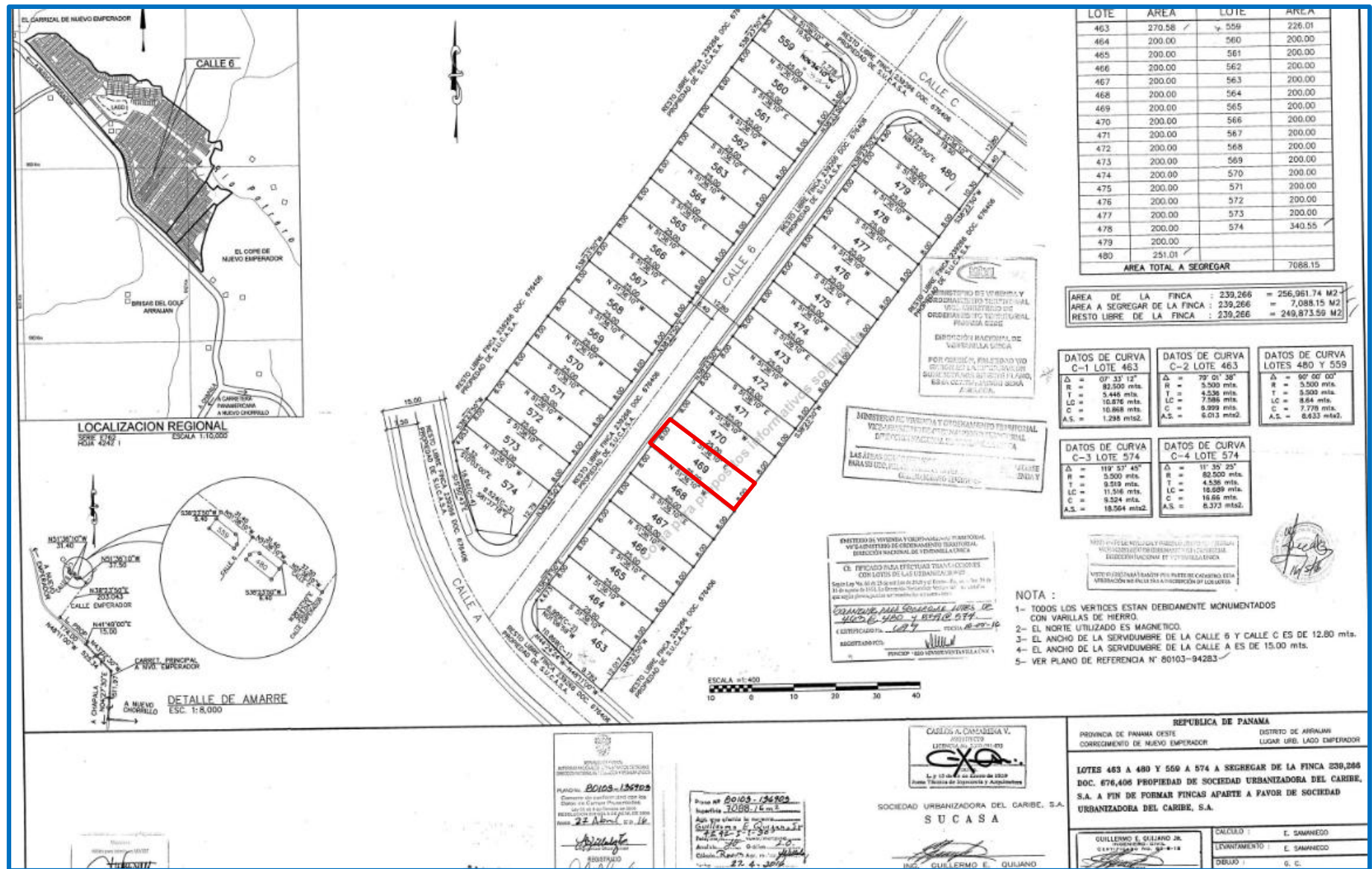
Este informe de avalúo se ha preparado bajo las siguientes suposiciones generales:

- *El cliente tiene un período de 30 días hábiles para cualquier reclamo o reconsideración sobre el informe de avalúo.*
- *No se asume responsabilidad por la descripción legal proporcionada ni por consideraciones de carácter legal o por el título de propiedad. Se da por hecho que el título de propiedad se encuentra en orden y en estado comercializable, a menos que se declare lo contrario.*
- *La propiedad se valúa libre de cualquier gravamen o afectación, a menos que se declare lo contrario.*
- *Se da por hecho que el dueño de la propiedad ha actuado en forma responsable y que la administración del inmueble se ha llevado a cabo de manera competente.*
- *La información proporcionada por terceros se supone confiable, pero no se garantiza su exactitud.*
- *Todos los estudios de ingeniería se suponen correctos. Los planos de la propiedad y el material ilustrativo se incluyen sólo para auxiliar al lector a visualizar la propiedad.*
- *Se asume que no hay condiciones ocultas o no aparentes en la propiedad, el subsuelo o estructuras, que aumenten o disminuyan su valor. No se asume ninguna responsabilidad por tales condiciones ni por la obtención de estudios de ingeniería que pudieran requerirse para descubrirlas.*
- *Se asume que la propiedad se encuentra en cumplimiento absoluto con todos los reglamentos y leyes estatales y locales relacionadas con el medio ambiente, a menos su incumplimiento se declare, describa, y considere en el informe del avalúo.*
- *Se asume que la propiedad cumple con todos los reglamentos y restricciones urbanísticas y de uso, a menos que algún uso en desacato a las leyes haya sido identificado, descrito y tomado en cuenta en el informe del avalúo.*
- *Se asume que todas las licencias, certificados de ocupación, consentimientos, y demás autorizaciones legislativas o administrativas requeridas por el gobierno nacional, organización privada, han sido obtenidos o podrán obtenerse o renovarse para cualquier uso en que se fundamente la estimación de valor que señala este informe.*
- *A menos que se indique lo contrario en este informe, el evaluador no observó la existencia de materiales peligrosos que pudieran o no estar presentes en la propiedad. El evaluador no tiene conocimientos de la existencia de tales materiales o dentro de la propiedad. Sin embargo, el evaluador no está calificado para detectar tales substancias. La presencia de substancias tales como asbestos, aislamiento hule espuma de urea-formaldehído, y otros materiales potencialmente peligrosos podrían afectar el valor de la propiedad. El valor estimado se basa en la suposición de que no existen tales materiales en o dentro la propiedad que pudieran provocar una pérdida de valor. No se asume ninguna responsabilidad ante tales condiciones, ni por cualquier peritaje o conocimiento técnico que pudiera requerirse para descubrir dichos materiales. Se sugiere al usuario contratar a un perito en la materia, si así lo desea.*

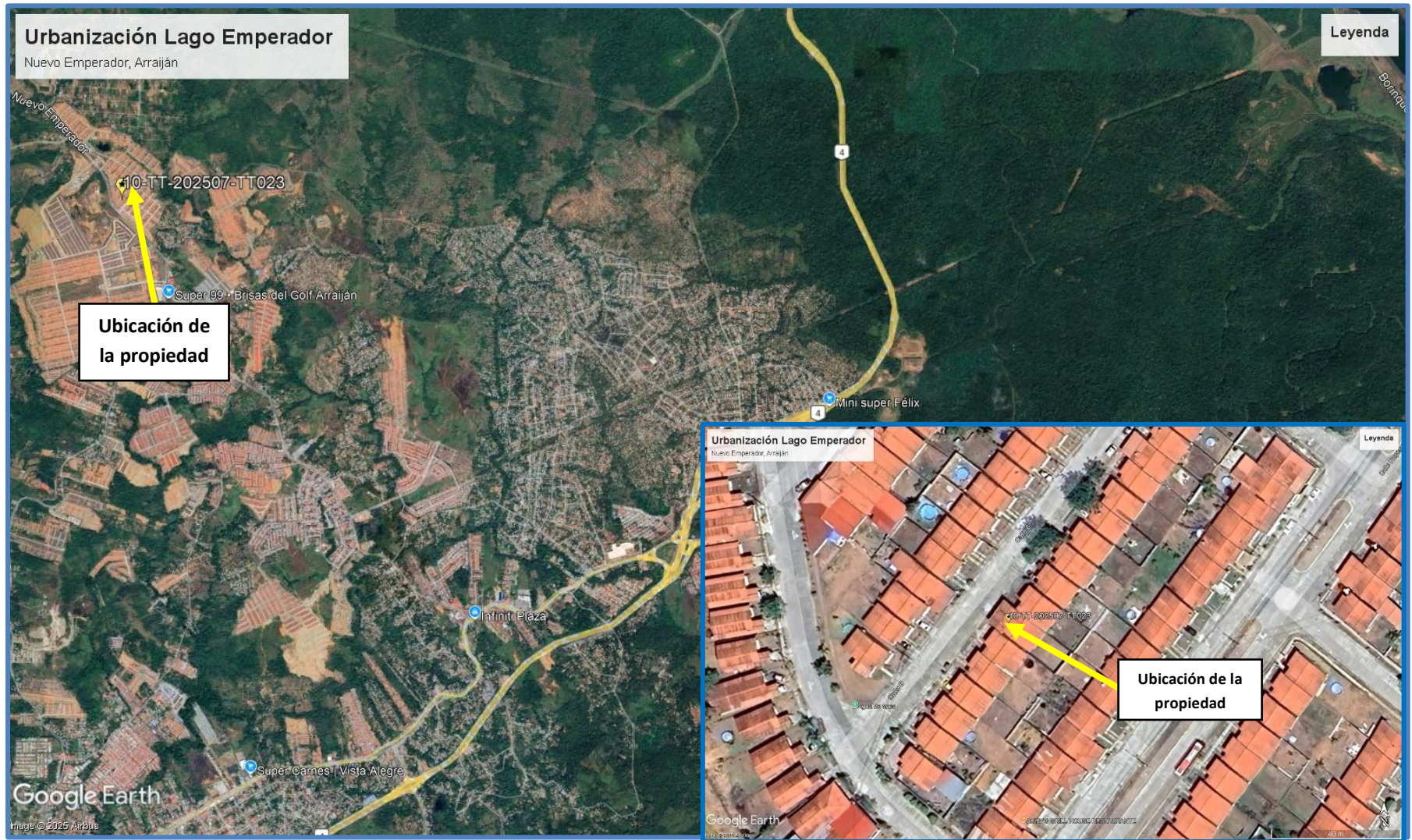
Este Informe de avalúo se ha preparado de acuerdo con las siguientes condiciones generales limitativas:

- *Cualquier distribución del valor total estimado entre el terreno y las construcciones regirá sólo bajo el programa de utilización declarado. Los valores asignados separadamente al terreno y a los edificios, no deben utilizarse conjuntamente con cualquier otro avalúo, careciendo de validez si así se usaren.*
- *La posesión de este informe, o un ejemplar del mismo, no conlleva el derecho de publicación.*
- *El evaluador, por razón de este avalúo, no está obligado a conceder consulta ni a rendir testimonio adicional, ni asistir a un juzgado por litigio relacionado con esta propiedad, a menos que previamente se hayan hecho arreglos al respecto.*
- *Ni el total o parte alguna del contenido de este informe (especialmente sobre cualquier conclusión de valor, la identidad del evaluador, o la empresa con la que esté asociado el evaluador) podrá diseminarse al público a través de publicidad, relaciones públicas, noticieros, ventas, o cualquier otro medio, sin permiso previo por escrito y la aprobación del evaluador.*

7.1 Plano catastral



7.2 Localización



7.3 Fotografías

Urbanización Lago Emperador – Nuevo Emperador, Arraiján Vía de acceso – Carretera Panamericana



Vías de acceso hacia la propiedad



7.3 Fotografías

Vías de acceso hacia la propiedad



Calle 6



7.3 Fotografías

Frente de la propiedad



Estacionamiento – Portal



Sala / Comedor

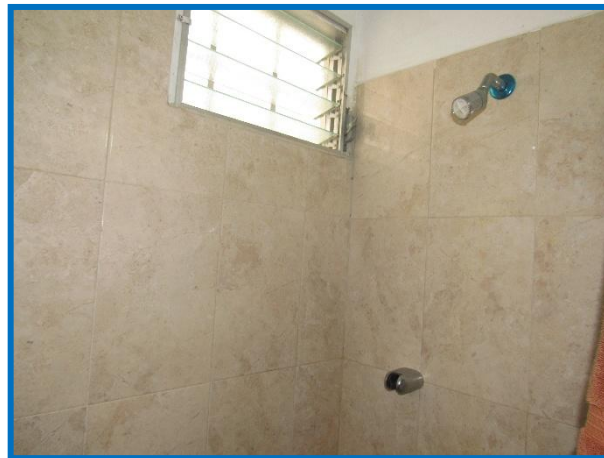
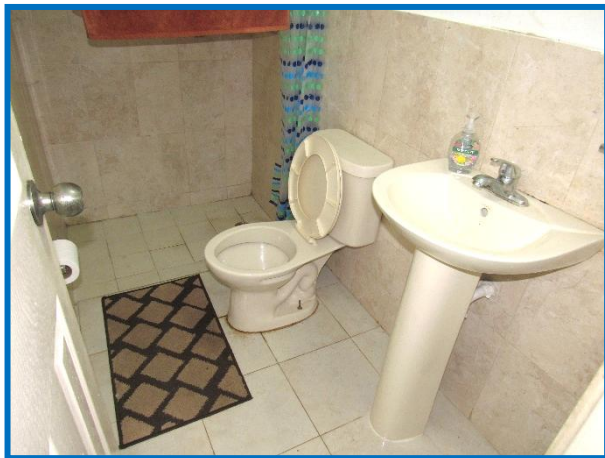


7.3 Fotografías

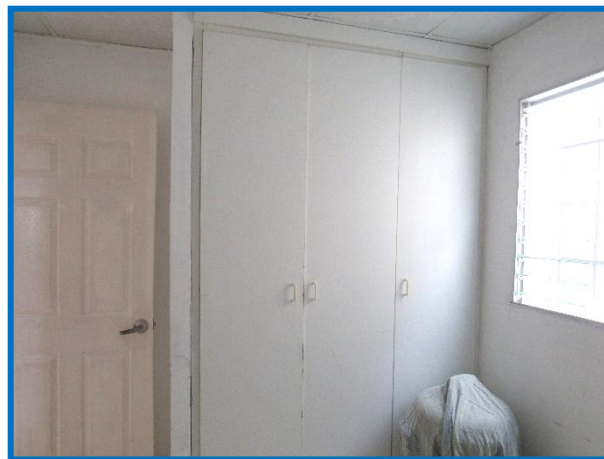
Cocina



Baño de uso común



Recámara No.1 – Armario



7.3 Fotografías

Recámara No.2 – Armario



Terraza – Lavandería



Vistas generales de la propiedad



8. Hojas de Vida

ING. ALEXANDRA B. RELLÁN TINKER

Educación

Universidad EAE Business School Barcelona - Master Universitario en Administración y Dirección de Empresa en la especialidad de Dirección Estratégica 2022 – 2023.

Universidad Santa María la Antigua - Lic. en Ingeniería Civil 2015 – 2020

Intercambio Cultural – Taiwán, Taipéi.

Centro Cultural Chino Panameño - Instituto Sun Yat Sen – Bachiller en Ciencias, Letras y Comercio 2000-2014.

Cursos y seminarios

- Curso de Diseño de sistemas pluviales con la herramienta Civil Cad 3D.
- Congreso de Ingeniería y Tecnología (COINTEC) 4 -8 de septiembre de 2017.
- Curso Appraisal Institute, Principios Básicos de Valuación y Procedimientos – Internacionales.
- Congreso de Ingeniería y Tecnología (COINTEC) 14 -18 de septiembre de 2018.
- Curso IVAPPAN – Normas Internacionales de Valuación IVS 2013.

Experiencia Profesional

Tinker & Tinker, S.A.

- Sub-Gerente General (2014- a la fecha)
- Revisión de informes técnicos de avalúos.
- Avalúos: Avalúo de fincas rurales, Avalúo inmobiliario
- Líder técnico de inspecciones financieras y civiles.
- Apoyo en la gestión administrativa (Compras, inventario, pagos).
- Captación de informes de avalúos
- Mercadeo y publicidad de la empresa.

BTD, S.A. / Supervisora de PTAR Panamá Este (enero a noviembre 2021)

- Supervisión de trabajos generales.
- Limpieza de área verde en las plantas.
- Control y seguimiento de asistencia de operadores.
- Seguimiento de bitácoras diarias.
- Mantenimientos de equipos en las plantas.

Autoridad del Canal de Panamá (ACP) Práctica Profesional (2019)

- Inspección a las tinas de aireación de la planta potabilizadora de Monte Esperanza para su mantenimiento.
- Muestras en efluentes por posibles contaminantes de acuerdo con la normativa.
- Diseños de drenajes pluviales y sanitarios.

8. Hojas de Vida

ING. CRYSTAL M. CRISTI MIRANDA

Educación

Universidad Católica Santa María La Antigua, Ingeniería Industrial Administrativa.

Universidad Católica Santa María La Antigua, Maestría en Administración de Empresas MBA.

Universidad Católica Santa María La Antigua, Diplomado en Valuaciones Inmobiliarias.

Cursos y seminarios

- Avalúos de Inmuebles Agrícolas.
- Conversatorio: "Consideraciones Macroeconómicas para el avalúo de propiedades" -2022.
- Conversatorio: EL IMPACTO DEL NUEVO PLAN DISTRITAL EN LOS VALORES DE BIENES INMUEBLES. 2022.
- Normas Internacionales de Valuación 2022.
- Valorización de Inmuebles Incorporando Incertidumbre de Mercado 2021.
- Normas Internacionales de Valuación 2020 "Estándares Generales"
- XXXIV Congreso Panamericano de Valuación 2019
- Curso de Valorización por efectividad de plantas, instalaciones, maquinarias y equipos en uso 2018.
- Seminario de multicriterio de valuación 2017.
- Curso preparatorio para la licencia de Corredor de Bienes Raíces 2015.
- Curso de Normas Internacionales de Valuación IVS 2013.

Experiencia Profesional

Tinker & Tinker, S.A.

- Gerente de Operaciones (2017 - a la fecha).
- Inspectora – Captador (2015 – 2017).
- Elaboración y revisión de informes técnicos de avalúos
- Líder técnico de inspecciones financieras
- Inspecciones en campo y levantamiento en sitio de medidas para la confección de informes de avalúos.
- Captación de informes de avalúos

Avalúos

- Avalúo de fincas rurales.
- Avalúo inmobiliario (Residenciales y comerciales).
- Avalúos industriales (Galeras de producción, edificios industriales).
- Avalúos de maquinarias