



Panamá, 11 de septiembre de 2024.

**Ref. T-09-21173/2024**

Señores

**CARLOS ROBERTO CASTILLO PINZON**

Ciudad

Estimados Señores:

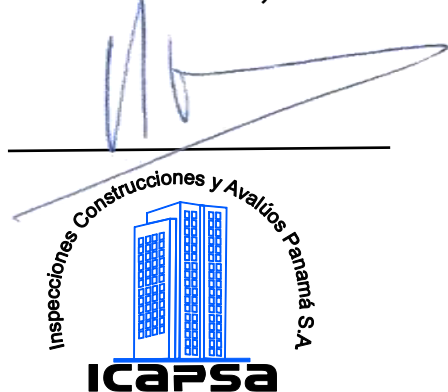
Mediante la presente adjuntamos nuestro Informe de Inspección y Avalúo, realizado a un lote de terreno, y una vivienda unifamiliar de una planta tipo chalet sobre el construida, inscrito en el **Folio Real N°45111 (8600), Entrada 390717/2021;** propiedad de **CARLOS ROBERTO CASTILLO PINZON, ROBERTO CARLOS CASTILLO PINZON, CAROLINA ANNETTE CASTILLO PINZON;** Ubicada en la calle 9ª sur, a unos 300mts Avenida "T" este cerca del Matadero Municipal de la Chorrera, dentro de la Urbanización El Deni, en el corregimiento de Barrio Colón, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

Hacemos la observación que es nuestra opinión que de acuerdo a las condiciones actuales del mercado y las características con que cuenta el lote de terreno, el **Valor Actual de Mercado** puede estimarse en **B/.275,000.00**

Aprovechamos la ocasión para agradecerle el habernos escogido, al mismo tiempo que nos ponemos a su entera disposición para la aclaración de dudas que pudiera existir.

ATENTAMENTE,

**INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A**





# INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

**Ref. T-09-21173/2024**

Panamá, 09 de septiembre de 2024.

**Señores: CARLOS ROBERTO CASTILLO PINZON**

En atención de la solicitud, para que realicemos el respectivo Informe de Inspección y Avalúo, que consiste de un lote de terreno y una vivienda unifamiliar de una planta tipo chalet sobre el construida.

## 1. GENERALES DE LA PROPIEDAD

**REGISTRO:** FOLIO REAL 45111 ENTRADA 529408/2022

**PLANO N°:** N/D.

**LOCALIZACIÓN:** 8°52'35.9"N 79°46'22.3"W

**PROVINCIA DE:** Panamá Oeste. (Código de Ubicación 8600)

**PROPIETARIO:** **CARLOS ROBERTO CASTILLO PINZON,  
ROBERTO CARLOS CASTILLO PINZON,  
CAROLINA ANNETTE CASTILLO PINZON**

**UBICACIÓN:** En la calle 9ª sur, a unos 300mts Avenida "T" cerca del Matadero Municipal de la Chorrera, dentro de la Urbanización El Deni, en el corregimiento de Barrio Colón, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

**ESTADO FÍSICO DE LA PROPIEDAD:** Buena.

**PROPOSITO DEL AVALÚO:** Venta

**FECHA DE DECLERACIÓN:** 30 de diciembre de 2022

**VALOR REGISTRADO:** B/.20,160.00

**GRAVAMENES:** No.

Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Público, el Folio Real N°45111 (8600), se encuentra **Libre de Gravámenes.**



## Registro Público de Panamá

**FOLIO REAL (INMUEBLE) LA CHORRERA CÓDIGO DE UBICACIÓN 8600, FOLIO REAL N°  
45111 (F) - INSCRIPCIÓN  
INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 2**

### JUICIO DE SUCESIÓN

#### DATOS GENERALES

VALOR DEL TRASPASO: VEINTE MIL CIENTO SESENTA BALBOAS (B/.20,160.00)

PAZ Y SALVO DEL IDAAN: 12063879

PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE: ES VÁLIDA, PERO YA NO ESTÁ VIGENTE

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES) DE BAJA

NOMBRE: ROSSANA ANETTE PINZON AVILA (CÉDULA 8-425-510)

TIPO DE DERECHO: PROPIEDAD

#### NUEVO(S) TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

NOMBRE: CARLOS ROBERTO CASTILLO PINZON (CÉDULA 8-787-588)

TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD

ESTADO CIVIL: CASADO/A

NOMBRE: ROBERTO CARLOS CASTILLO PINZON (CÉDULA 8-800-1351)

TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD

ESTADO CIVIL: SOLTERO/A

NOMBRE: CAROLINA ANNETTE CASTILLO PINZON (CÉDULA 8-884-2339)

TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD

ESTADO CIVIL: SOLTERO/A

ESTE ASIENTO REGISTRAL HA SIDO PRACTICADO EN LA ENTRADA 529408/2022 (0) PRESENTADA EN ESTE REGISTRO EL DÍA 12/30/2022 A LAS 3:25 P. M.

#### DOCUMENTOS PRESENTADOS

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2939 DE FECHA 12/10/2022

AUTORIZANTE: NOTARIO PÚBLICO LIC. ANAYANSY JOVANE CUBILLA DE LA NOTARÍA NÚMERO 3 DE PANAMÁ

LOS DERECHOS DE CALIFICACIÓN Y REGISTRO ASCIENDEN A SESENTA Y TRES BALBOAS (B/.63.00)



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 8B63EEE6-3780-47BC-9875-36344BBE5C20  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

## 2. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

|                         |                                   |                                |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Calles</b>           | <b>X</b> Hormigón                 | Tosca                          |
|                         | <b>X</b> Carpeta Asfáltica        | Servidumbre                    |
|                         | Vereda Peatonal                   | Tierra                         |
|                         | Vereda Vehicular                  | Gravilla                       |
| <b>Infraestructuras</b> | <b>X</b> Alcantarillado Pluvial   | <b>X</b> Cableado Telefónico   |
|                         | <b>X</b> Alcantarillado Sanitario | <b>X</b> Luz Eléctrica         |
|                         | <b>X</b> Acueducto (Agua)         | <b>X</b> Aceras / Áreas Verdes |
|                         | Planta de Tratamiento             | Tanque Séptico                 |

La población de la Chorrera, donde se localiza la propiedad consiste de un distrito de la provincia de Panamá y se encuentra a una distancia aproximada de 33Kms. de la Ciudad Capital, la que cuenta con calles principales de concreto armado y calles secundarias debidamente trazadas, algunas asfaltadas. El mismo cuenta con hoteles turísticos, una calle principal donde se localiza el comercio en general (vía Las Américas), así como con supermercados, cuartel de policía y bomberos.

Cabe señalar que la propiedad se encuentra en una calle secundaria muy próxima a la ave "T" a solo 300.00 m, cerca del matadero municipal de La Chorrera y a 700.00 m de la avenida Mariano Rivera en donde se encuentra comercios cuya es vía principal hacia el Puerto Caimito, las que corresponden otras vías principales de la población que comunican a la vía Las Américas, donde se localizan las instalaciones de Banco General, S.A., Credicorp Bank y edificios de uso comercial, así como residencial con locales en su planta baja. Cabe destacar que la propiedad se encuentra muy cercano al corazón del comercio, el que en los últimos años ha sido objeto de un gran auge, encontrándose centros comerciales, edificio multifamiliares y de uso comercial, así como almacenes tipo ancla.

El uso de suelo es mixto, encontrándose edificios residenciales de tres altos con comercio en su planta baja, viviendas unifamiliares de una



planta las que han sido acondicionadas como local comercial y edificios comerciales; además de galeras y pequeños centros comerciales.

### **3. DESCRIPCIÓN Y VALOR DEL TERRENO**

#### **3.2 Descripción del Terreno**

Consiste de un lote de terreno de forma regular y topografía mayormente plana, cubierta por grama natural y algunos árboles frutales. Asimismo se encuentra limitado en su parte posterior y parte lateral izquierdo por una cerca de alambre ciclón en tubos de acero, con base de bloques de cemento.

De acuerdo a nuestra investigación en el Registro Público, la propiedad cuenta con un área inscrita de 1,000.00m<sup>2</sup>.

#### **3.1 Valor del Terreno.**

Hacemos la observación que para la determinación del valor del terreno hemos analizado e identificado los diversos factores que inciden directa e indirectamente su valorización, donde se ha considerado su ubicación, condiciones del terreno, el uso más redituablemente permitido por el marco legal y físico en que se encuentra catalogado el inmueble (Ministerio de Vivienda, Dirección General de Desarrollo Urbano), así como los factores económicos que pueden hacer más lucrativos a los distintos usos que se le puede dar al terreno en distintas etapas, considerando de igual forma las tendencias económicas actuales del mercado.

Debemos señalar que son las fuerzas del mercado, las que establecen el valor del mercado, las que influyen con sus proyecciones y estudios de viabilidad, estableciendo con esta percepción los beneficios a recibir (ingresos y rentabilidad), que se pudiera alcanzar en base a la inversión, las que motivan el desarrollo y el potencial del valor, el cual se ajusta con la concretización del proyecto y el retorno real generado.

Cabe señalar que el valor por m<sup>2</sup> indicado, corresponde al valor del mismo considerando principalmente su ubicación, topografía, superficie, uso que se le ha dado a su entorno, disponibilidad de infraestructura, asimismo se ha considerado la relación oferta y demanda que presenta el sector.

Área de lote 1,000.00 m<sup>2</sup>  
**VALOR DEL TERRENO** 1,000.00 m<sup>2</sup> x B/.225.00 = **B/.225,000.00**

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.



La propiedad objeto de nuestro Informe de Inspección y Avalúo consiste de una vivienda unifamiliar de una planta, tipo chalet, construida en términos generales de mampostería; ubicada en la calle 9<sup>a</sup> sur, a unos 300mts avenida “T” cerca del Matadero Municipal de la Chorrera, en el corregimiento de Barrio Colón, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

Para referencia de las partes interesadas a continuación realizamos una descripción general de la vivienda con su distribución y tipos de acabados:

##### **VIVIENDA**

Su acceso es a través de un área semiabierta de portal, con el piso de concreto cubierto con piso de granito, paredes laterales de bloques repellados, columnas de mampostería de concreto repellado y techo de láminas de acero galvanizado en carriolas de metal.

En su parte frontal y lateral derecho cuenta con un área de estacionamiento, con piso de concreto terminado a llana y rodadura de dos líneas de concreto hasta llegar a una rampa.

**ICAPSA**

La vivienda cuenta con una distribución interna de sala-comedor, cocina, dos recámaras y un servicio sanitario de uso múltiple, una recámara principal con servicio sanitario integrado. Sus acabados en términos generales son a base de piso de concreto cubierto con piso de granito y/o piso de pasta y piso cerámico en el servicio sanitario de la recámara principal, paredes de bloques repelladas parcialmente revestidas con azulejos en el servicio sanitario del uso múltiple, mientras que el servicio sanitario de la recámara principal esta cubierto hasta nivel de cielo raso, puerta frontal de madera protegida con puerta de verja de hierro, puerta posterior de verja de hierro con lamina y malla expansiva, mientras que en la entrada desde el estacionamiento existe una puerta de vejas de hierro con malla expansiva e internas de plywood/madera, ventanas de corredizas y/o de persianas de vidrio ambas en marco de aluminio con verjas de hierro, mientras que en la lavandería posee una ventana de ornamentales. En la cocina mueble base de concreto revestida con azulejos y muebles aéreos de madera con fregador doble de acero inoxidable en la cocina, closet de MDF laminadas en las recámaras, estructura de concreto armado y techo de láminas de acero galvanizado en carriolas de metal, con cielo raso suspendido en perfiles de aluminio. El servicio sanitario cuenta con loza sanitaria importada.

Al final de estacionamiento, la vivienda cuenta con un área cerrada de lavandería, construida con piso de concreto cubierto con piso y zócalo cerámico anti-resbalante con tina de concreto doble, pared lateral de bloques repellados y techo de láminas de acero galvanizado en carriolas de metal.



**ICAPSA**

## 5. VALOR DE REPOSICIÓN.

(Este valor corresponde al costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características).

Las áreas señaladas de las mejoras corresponden a las medidas físicas tomadas en el sitio por representantes de nuestra empresa al momento de nuestra inspección.

Hacemos la observación que el valor de reposición será estimado tomando en consideración los precios normales de los materiales, equipos, mano de obra, gastos generales y utilidad del contratista, pero sin previsión para tiempo extra o descuento en la compra de materiales, mientras que para la depreciación es calculada en base a la edad del bien, su estado físico y posible vida útil actual.

### Vivienda

|                  |        |                  |            |   |                |
|------------------|--------|------------------|------------|---|----------------|
| Área Cerrada     | 165.34 | m <sup>2</sup> x | B/. 675.00 | = | B/. 111,604.50 |
| Área Semiabierta |        |                  |            |   |                |
| Portal/Terraza   | 17.70  | m <sup>2</sup> x | B/. 350.00 | = | B/. 6,195.00   |
| Estacionamiento  | 30.24  | m <sup>2</sup> x | B/. 285.00 | = | B/. 8,618.40   |

**B/.126,417.90**

### Otras Mejoras

|                               |       |                  |            |   |              |
|-------------------------------|-------|------------------|------------|---|--------------|
| Pavimento                     | 59.86 | m <sup>2</sup> x | B/. 75.00  | = | B/. 4,489.50 |
| Cerca Ciclón                  | 49.26 | ml x             | B/. 110.00 | = | B/. 5,418.60 |
| Muro a Bloque Visto<br>(0.80) | 9.64  | ml x             | B/. 135.00 | = | B/. 1,301.40 |

**B/. 11,209.50**

### VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN

**B/.137,627.40**

### DEPRECIACIÓN



Hacemos la observación que la vivienda fue construida en el año 1972, siendo objeto de mejoras posteriores. Es por ello que la depreciación será estimada de acuerdo a los parámetros tradicionales el 1.5% anual por edad y desgaste físico, ponderando su edad de acuerdo a las mejoras posteriores.

B/. 117,799.50 x 1.50% x 52 Años x 45% = B/. 41,347.62

B/. 19,827.90 x 1.50% x 16 Años x 75% = B/. 3,569.02

**B/.137,627.40**

**B/.44,916.65**

**30.04%**

**ICApsa**

## 6. VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD

### VALOR FÍSICO ACTUAL

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Terreno             | B/. 225,000.00        |
| Valor de Reposición | B/. 137,627.40        |
| Depreciación        | (B/. 44,705.56)       |
|                     | <b>B/. 317,921.84</b> |

### **VALOR SOBRE LA RENTA**

Corresponde a la cantidad estimada por la cual se debería arrendarse un interés sobre una propiedad en la fecha de valuación, entre un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto, en condiciones apropiadas de arrendamiento en condiciones de plena competencia, después de adecuada comercialización y en las cuales las partes hayan actuado cada cual con conocimiento, prudencia y sin presión.

No obstante hacemos la observación que por tratarse de un globo de terreno, no existe estadísticas suficientes que permitan establecer condiciones de oferta y demanda en concepto de alquiler. Es por ello que realizar un análisis de rentabilidad no sería realista, motivo por el cual el Valor sobre la Renta, no se ha considerado en el presente Informe de Inspección y Avalúo.

### **VALOR ACTUAL DEL MERCADO**

**B/.275,000.00**

**Valor de Mercado:** Es la cuantía estimada por la que una propiedad podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un vendedor y un comprador en una operación que transcurra en condiciones de plena competencia, en donde los participantes actúen sin coacción y con total conocimiento.

El valor de mercado suele ser fluctuante, ya que depende en gran medida de las distintas variables que permanecen en constante movimiento.



**ICAPSA**

# OTRAS OBSERVACIONES

## NOTA N°1: VALOR COMPARATIVO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el Valor Comercial del bien inmueble, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a la propiedad objeto de nuestro avalúo. Este método es utilizado a discreción de nuestro evaluador; siendo en todo momento utilizado con inmuebles que están constituidos de manera integral y que están conformados por un solo parámetro valuatorios.

| MÉTODO DE COMPARACIÓN DIRECTA                 |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ELEMENTO                                      | COMPARABLE No. 1      | COMPARABLE No. 2      | COMPARABLE No. 3      | COMPARABLE No. 4      |
|                                               | DESCRIPCIÓN           | DESCRIPCIÓN           | DESCRIPCIÓN           | DESCRIPCIÓN           |
| PROPIEDAD                                     | TERRENO               | TERRENO               | TERRENO               | TERRENO               |
| PRECIO DE VENTA                               | B/.250,000.00         | B/.115,000.00         | B/.150,000.00         | B/.200,000.00         |
| DIRECCIÓN                                     | SECTOR DEL MERCADO    | SECTOR DEL MERCADO    | SECTOR DEL MERCADO    | SECTOR DEL MERCADO    |
| m² DE TERRENO                                 | 748.72                | 497.00                | 727.27                | 683.00                |
| USO O ENTORNO                                 | MIXTO                 | MIXTO                 | MIXTO                 | MIXTO                 |
| SECCIONES/<br>DORMITORIOS/BAÑOS               | NO APLICA             | NO APLICA             | NO APLICA             | NO APLICA             |
| ESTACIONAMIENTOS                              | NO APLICA             | NO APLICA             | NO APLICA             | NO APLICA             |
| Valor unitario de m²                          | B/.333.90             | B/.231.39             | B/.206.25             | B/.292.83             |
| AGENTE                                        | GUILLERMO PEREZ       | PHILIP JAMES REALTY   | SEA CONFIABLE PANAMA  | PROPIETARIO           |
| CUADRO DE AJUSTE                              | COEFICIENTES          |                       |                       |                       |
| Acceso                                        | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  |
| Mejoras                                       | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  |
| Topografía                                    | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  |
| Tamaño (m²)                                   | 1.05                  | 1.15                  | 1.10                  | 1.10                  |
| Ubicación                                     | 1.05                  | 1.05                  | 1.05                  | 1.05                  |
| Infraestructura                               | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  |
| Zonificación O Uso del Entorno                | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  | 1.00                  |
| F. Negociación                                | 0.90                  | 0.90                  | 0.90                  | 0.90                  |
| <b>Factor de Corrección</b>                   | <b>1.0000</b>         | <b>1.0125</b>         | <b>1.0063</b>         | <b>1.0063</b>         |
| <b>Valor Homologado</b>                       | <b>B/. 250,000.00</b> | <b>B/. 116,437.50</b> | <b>B/. 150,937.50</b> | <b>B/. 201,250.00</b> |
| <b>Relación por m²</b>                        | <b>B/. 333.90</b>     | <b>B/. 234.28</b>     | <b>B/. 207.54</b>     | <b>B/. 294.66</b>     |
| <b>VALOR DE ACUERDO AL MÉTODO COMPARATIVO</b> |                       |                       |                       | <b>B/. 267,595.00</b> |

## NOTA N°2: Valor de Liquidación o de Venta Forzosa (Venta Rápida):

Es importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el marco temporal de comercialización adecuada exigido en la definición de Valor de Mercado. En algunos países el valor de venta forzada en concreto

puede también incluir al vendedor no dispuesto a vender y al comprador o compradores que adquieren el bien con pleno conocimiento de la situación de desventaja del vendedor. Por lo antes indicado es nuestra opinión que este Valor puede ser estimado en **B/.247,500.00.**

**NOTA N°3: MEDIDAS Y LINDEROS**

Ver documentación adjunta.

**NOTA N°4: NOTA DE PÓLIZA DE SEGURO**

Hacemos la observación que es nuestra opinión que, para la contratación de una póliza de seguros contra incendio, los valores a considerar serian los siguientes:

**Valor de Reposición:** B/.137,700.00

**Valor Físico Actual:** B/. 93,000.00

**NOTA N°5: RESTRICCIONES**

Esta finca queda sujeta a las siguientes restricciones: El comprador acepta la nueva línea de construcción que trae el Municipio de Chorrera en el futuro. El Municipio se reserva el derecho al terreno necesario para la construcción de avenidas, calles, parques, así como la construcción de edificios públicos, obras de beneficio comunal, precio el pago del terreno al precio de venta original.

**NOTA N°6:** Hacemos la observación que la inspección fue realizada el día 4 de septiembre del 2024.

**NOTA N°7:**

**SECUESTRO:** No Existe.

**EMBARGO:** No Existe.



**ICAPSA**

# MEDIDAS Y LINDEROS

FINCA NUMERO  
Descripción  
Numero 1

45111

Guarenta y cinco mil ciento once  
Este terreno situado en frente a la Calle Herrera, de la Pofición de  
la Chorrera, Partido del mismo nombre, República de Panamá. Limita  
Medidas: Partiendo del punto uno o punto de origen, que dista del esp. de  
la Calle Herrera, siete mil ochocientos ochenta y tres, con rumbo Sur, treinta  
y siete grados once minutos Oeste, a una distancia de quinientos metros se en-  
cuentra el punto número dos. Del punto número dos, con rumbo Norte, doce  
grados cuarenta y nueve minutos Oeste, a una distancia de ciento ochenta y  
seis encuentra el punto número tres. Del punto número tres, con rumbo Sur,  
treinta y siete grados once minutos Oeste, a una distancia de quinientos metros  
se encuentra el punto número cuatro. Del punto número cuatro, a una dis-  
tancia de veinte metros y en un punto Sur doce grados cuarenta y nueve mi-  
nutos Oeste, se encuentra el punto de origen o punto número uno; y sus  
medidas son Norte, pedregal de Luis Espinoza; Sur, pedregal Municipal. Libre,  
Cada pedregal Municipal, libre, y en el Cede, con la Calle Herrera. Se  
perfora: mil metros cuadrados. Parámetros: Se abre a la izquierda  
del Municipio de La Chorrera, representado en este act. por Demisto  
el Sr. Alfonso Vega, casado, en Cédula número ocho. Demisto - cincuenta  
y ocho y el Sr. Francisco Muñoz, casado, en Cédula número dos -  
nove - quinientos ochenta y cuatro, ambos varones, mayores de edad, paname-  
ños, vecinos de La Chorrera, en su carácter de Alcalde y Procurador respecti-  
vamente, en cumplimiento de la Resolución número veintinueve de, de fecha de  
treinta de mil novecientos ochenta y nueve, dictada por la Alcaldía de di-  
cho Partido, de su fuerza número dos mil veintiocho, inscrita al folio cinco  
cuatro del Libro quinto noventa y cuatro de esta Sección, desde el día de doce  
de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, de esta Sección, desde el día de doce  
de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, Panameño, vecino de esta Ciudad, en  
Cédula número ocho - cincuenta y ocho - ciento veintinueve, por la forma de  
cincuenta y cincuenta, tal como el Municipio declara haber recibido por su  
fuerza satisfactoria del Compadre. De donde en una copia de la Expediente nú-  
mero siete mil ochocientos cincuenta y tres de dieciocho de diciembre de mil  
novecientos ochenta y nueve, otorgada ante Gerardo Vallarino Carvajal, Notario  
Público Cuarta del Circuito de Panamá, presentada a este Registro por Pedro  
García, a los tres y cincuenta y cuatro p.m. del día siete de enero de mil no-  
vecientos ochenta y cinco, presentada y ocho folios de documentos que mil cua-  
trocientos del Diario Panamá, de fecha de enero de mil novecientos ochenta y  
cinco: los tallos en veinte centímetros. NO OXXE. --Microfilmado

320

# CERTIFICACIÓN

Por este medio certificamos que nuestro Informe de Inspección y Avalúo corresponde a lo observado durante nuestra inspección física a la **Folio Real N°45111 (8600)**, sin que se haya exagerado, ni omitido conscientemente ningún factor importante o detalle.

Asimismo señalamos que nuestra escogencia como evaluadores y la aceptación de nuestros honorarios no ha influido, para que el monto (Valor del Mercado), haya sido acordado anticipadamente, así como el de alterar en lo más mínimo los procedimientos y metodologías en el proceso de valuación.

Adicionalmente cabe mencionar que nuestro informe ha sido llevado a cabo conforme a los códigos de ética y normas; mientras que la metodología utilizada por nuestra empresa para la elaboración de nuestros informes de Inspección y Avalúo; ha sido confeccionado bajo las **Normas Internacionales de Valuación (IVS)** y de la **UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación)**.

En cuanto a los datos indicados del registro de la propiedad; los mismos han sido extraídos de nuestra investigación en el Registro Público de Panamá; por tal motivo nuestra empresa, no es responsable de algún error realizado por dicha institución.

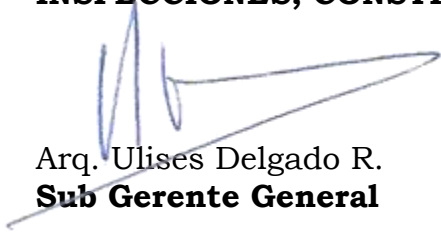
De manera ilustrativa a las partes interesadas anexamos un juego de fotografías tomadas durante nuestra visita de inspección.

Aprovechamos la ocasión para agradecerle el habernos escogido, al mismo tiempo que nos ponemos a su entera disposición para la aclaración de dudas que pudiera existir.

Suscribimos el presente informe en la Ciudad de Panamá, a los once (11) días del mes de septiembre del 2024.

ATENTAMENTE,

**INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A**

  
Arq. Ulises Delgado R.  
**Sub Gerente General**



# PLANO DE LOCALIZACIÓN



8°52'35.9"N  
79°46'22.3"W

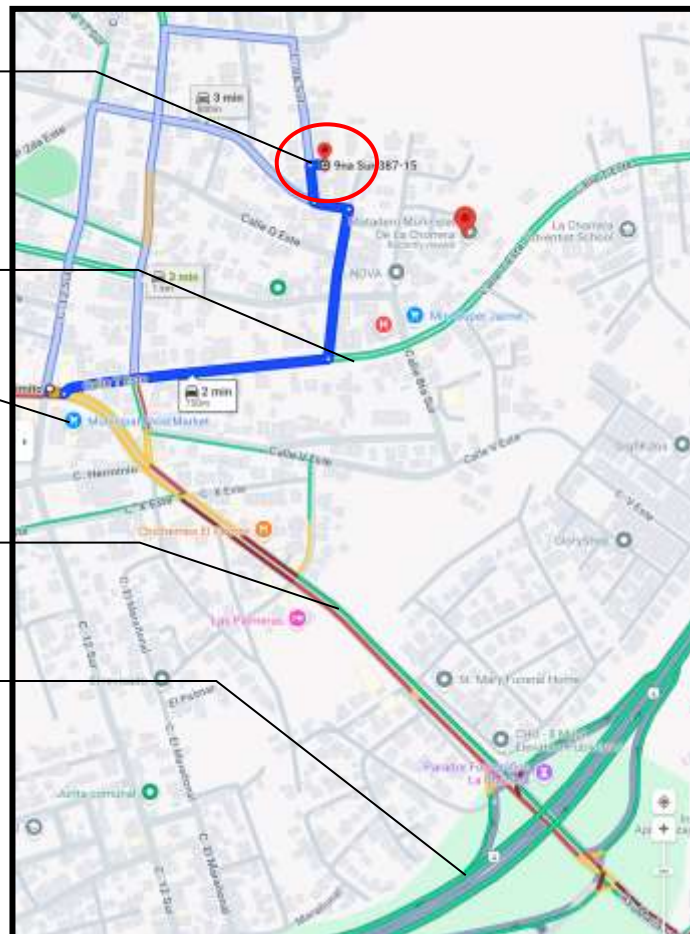
Calle T Este

Mercado

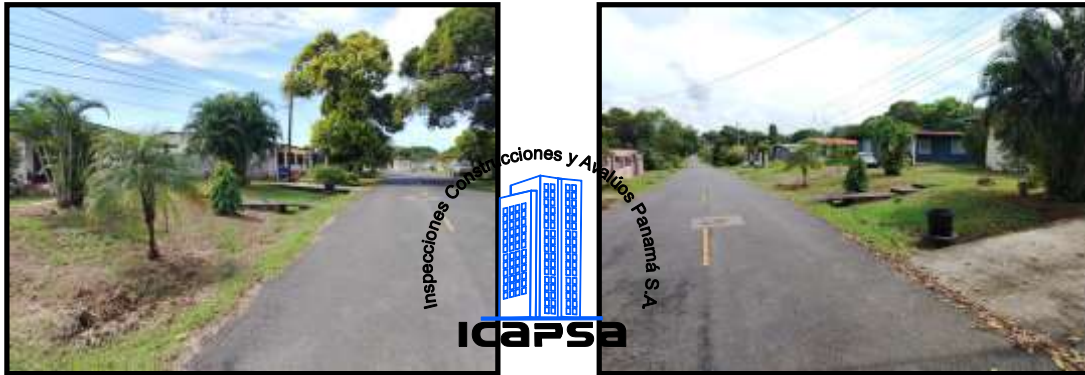
Ave. Mariano Rivera

Autopista  
Arraiján- La Chorrera

**LOCALIZACIÓN**



**CARLOS ROBERTO CASTILLO PINZON,  
ROBERTO CARLOS CASTILLO PINZON,  
CAROLINA ANNETTE CASTILLO PINZON  
FOLIO REAL 45111  
ANEXO DE FOTOGRAFIAS**



**VISTA GENERAL DE LA CALLE DE ACCESO A LA PROPIEDAD**



**VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD**



**VISTA GENERAL HACIA  
EL ESTACIONAMIENTO**



**VISTA GENERAL DEL ESTACIONAMIENTO**

**ICAPSA**



**VISTA GENERAL DEL ESTACIONAMIENTO**



**VISTA GENERAL DEL PORTAL**

**VISTA FRONTAL DEL PATIO  
DESDE LA PROPIEDAD**



**VISTA GENERAL DE LA SALA**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' followed by a horizontal line.

**ICAPSA**



VISTA GENERAL DEL COMEDOR



VISTA GENERAL DE LA COCINA

*[Handwritten signature]*

ICAPSA



**VISTA GENERAL DEL ÁREA DE LA COCINA**



**VISTA GENERAL DEL PASILLO**



**VISTA GENERAL DEL DEPOSITO**



**VISTA GENERAL DE LA LAVANDERIA**



*[Handwritten signature]*

**ICAPSA**



**VISTA GENERAL DEL PASILLO  
HACIA EL ÁREA DE DESCANSO**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA  
PRINCIPAL**



**VISTA GENERAL DEL ARMARIO DE LA RECÁMARA PRINCIPAL**



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO**

**ICAPSA**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA  
SECUNDARIA**



**VISTA GENERAL DEL ARMARIO  
DE LA RECÁMARA SECUNDARIA**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA  
SECUNDARIA**



**VISTA GENERAL DEL ARMARIO  
DE LA RECÁMARA SECUNDARIA**



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO**



*[Handwritten signature]*



**VISTA POSTERIOR DE LA PROPIEDAD**



**VISTA GENERAL DEL TERRENO**



**VISTA GENERAL DEL TERRENO**

*[Handwritten signature]*

**ICAPSA**



**VISTA POSTERIOR DEL TERRENO**

**ICAPSA**