



INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Towerbank
Usuario previsto: Departamento de Crédito de Consumos y Cobros
Propietario: Clil Projects, S.A.
Cliente: Cristian Inzunza
Fecha de Solicitud: 12 de Enero de 2026
Fecha de Inspección: 14 de Enero de 2026

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Población o Barriada: Barriada La Contraloría, Calle 75 Este y Calle 4C Sur
Dirección: P.H. Edificio 7, Apartamento C (Planta Baja)

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	92	CODIGO UBICACIÓN	8708
TOMO	4		
FOLIO	182		

Sección de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Apartamento D.
Sur: Resto libre del lote segregado número siete sobre el cual está construido.
Este: Resto libre del lote segregado número siete sobre el cual está construido.
Oeste: Resto libre del lote segregado número siete sobre el cual está construido.

NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACION DEL MIVI

RIB ☐ 1ZM6/1ZM7 ☒ RE ☐ RM1C2 ☐

CARACTERISTICAS DEL VECINDARIO

DESCRIPCION DE LA ZONA

Urbana ☒ Sub- Urbana ☐ Rural ☐

CALLE

Asfalto	☒	Piedra Suelta	☐	Tierra	☐
Hormigón	☐	Servidumbre	☐	Vereda	☐

SERVICIOS

Alcant. Pluvial	☒	Electricidad	☒	Teléfono	☒	Aceras	☒
Alcant. Sanitario	☒	Acueducto	☒	Alumbrado Público	☒	Tanque Séptico	☐

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

CONDICIONES GENERALES

Excelentes	☐	Buenas	☒	Regulares	☐
Malas	☐	Pésimas	☐		

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años

TIPO DE CONSTRUCCION

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

PAREDES

Bloq. Repellados ☒	Madera ☐	Mampostería ☐	Vidrio ☐
Bloques Vistos ☐	Adobe ☐	Empapelado ☐	

TECHO

Losa de Hormigón ☒	Láminas Acrílicas ☒	Aluminio ☐	Est. Metálicas ☒
Asbesto Cemento ☐	Zinc ☐	Est. De Madera ☐	

CIELO RASO

Mad. Machimbrada ☐	Madera ☐	Repello Liso ☒	Molduras ☐
Foam y Aluminio ☐	Gypsum ☐	Techo Visto ☒	Fibra Mineral ☐

PISOS

Concreto a llana ☒	Madera ☐	Porcelanato ☐	Baldosas ☒
Concreto Rústico ☐	Vinil ☐	Granito ☒	

VENTANAS

Persianas ☐
Malla de Seguridad ☐

Corredizas ☒
Verjas de Hierro ☒

PUERTAS

Laminadas ☒
Hierro ☐
Madera ☒
Aluminio y Vidrio ☒

DISTRIBUCION DE LA EDIFICACION

Estacionamiento <input type="text" value="C"/>	Comedor <input type="text" value="1"/>	Recámaras <input type="text" value="3"/>	Serv. Sanitario <input type="text" value="2"/>
Sala <input type="text" value="1"/>	Cocina <input type="text" value="1"/>	Lavandería <input type="text" value="1"/>	

ACABADOS

Cocina	Lujosos ☐	Acabados ☒	Semi- Acabados ☐
Recámaras	Lujosos ☐	Acabados ☒	Semi- Acabados ☐
Sanitarios	Lujosos ☐	Acabados ☒	Semi- Acabados ☐

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

DIMENSIONES DEL TERRENO

Área: 612.30 M2

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Plano ☒ Ondulado ☐ Quebrado ☐ Acantilado ☐

UBICACIÓN DE TERRENO

Esquina ☐ Entre Otros Lotes ☒ Calle Sin Salida ☒ Rotonda ☐

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: <u>612.30</u> M2	No consta %	* Ver Observación
Precio por M2: <u>600.00</u> B/.	Valor total: <u>No consta</u> B/.	

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCION

	M2		Precio por M2		Total por área
Área Cerrada:	85.10	X	1,250.00	=	106,375.00
Área Abierta:	4.50	X	850.00	=	3,825.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
Valor Total de reemplazo					B/. 110,200.00

DEPRECIACION

Por Edad	68.75	%	60%	B/.	45,457.50
Por Mejoras (Promedio)	22.92	%	40%	B/.	10,101.67

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la construcción:	B/.	54,640.83
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	54,640.83
Valor por el Enfoque Comparativo:	B/.	86,493.71
Valor de Mercado (Redondeado):	B/.	88,000.00
Valor de Liquidación Forzosa (Redondeado):	B/.	79,200.00

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	B/.	740.00
Entrada Bruta Anual:	B/.	8,880.00
Gastos Anuales Aproximados:	B/.	1,776.00
Entrada Neta Anual Estimada:	B/.	7,104.00
Porcentaje que esto representa sobre la inversión calculada:	%	8.00
Valor sobre la Renta:	B/.	88,800.00

DECLARACION DE MEJORAS

Fecha: 11 de Noviembre de 1970 Superficie: 89.60 M2
Remodelaciones: Apartamento C.

GRAVAMENES

Libre de Gravamen ☐ Hipotecada ☒

Entrada 145972/2019

Por la suma de: B/. 77,394.00

A favor de: Towerbank Internacional, Inc.

Fecha: 16 de Abril de 2019

CALCULO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD POR EL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

ELEMENTO	PROPIEDAD AVALUADA	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	P.H. EDIFICIO 7, APARTAMENTO C	P.H. SEÑORIAL 50	P.H. SEÑORIAL 50	P.H. SEÑORIAL 50	P.H. LIRIOS	SAN FRANCISCO
FECHA DE LA VENTA		DICIEMBRE 2025	ENERO 2026	ENERO 2026	DICIEMBRE 2025	ENERO 2026
PRECIO DE VENTA		B/. 155,000.00	B/. 160,000.00	B/. 188,000.00	B/. 68,000.00	B/. 90,000.00
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						
AJUSTE POR OFERTA		-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%
VALOR AJUSTADO		B/. 150,350.00	B/. 155,200.00	B/. 182,360.00	B/. 65,960.00	B/. 87,300.00
TAMAÑO DEL TERRENO (M2)	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AREA DE LA PROP.	89.60	149.00	143.00	168.00	62.00	78.00
ANTIGÜEDAD	55 AÑOS	48 AÑOS	48 AÑOS	48 AÑOS	AÑOS	AÑOS
HABITACIONES	3	3	3	3	2	2
BAÑOS	2	2	3	4	1	1
ESTACIONAMIENTO	C	1	1	1	1	1
AJUSTE POR ACCESO	-10%					
VALORES AJUSTADOS	<u>B/. 86,493.71</u>					

Nota 1: Los comparables corresponden a ofertas publicadas actualmente. (Nivel 2)

CALCULO DE VALOR DE LA PROPIEDAD POR EL ENFOQUE DE INGRESOS

ELEMENTO	PROPIEDAD AVALUADA	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	P.H. EDIFICIO 7, APARTAMENTO C	P.H. TERRAZAS DE SAN FRANCISCO	P.H. TERRAZAS DE SAN FRANCISCO	SAN FRANCISCO	P.H. STAR BAY, SAN FRANCISCO	SAN FRANCISCO
FECHA DE LA VENTA		DICIEMBRE 2025	ENERO 2026	OCTUBRE 2025	MAYO 2025	DICIEMBRE 2025
PRECIO DE VENTA		B/. 800.00	B/. 800.00	B/. 750.00	B/. 1,500.00	B/. 900.00
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						
AJUSTE POR OFERTA		-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%
VALOR AJUSTADO		B/. 780.00	B/. 780.00	B/. 731.25	B/. 1,462.50	B/. 877.50
TAMAÑO DEL TERRENO (M2)	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AREA DE LA PROP.	89.60	90.00	96.00	90.00	206.00	94.00
ANTIGÜEDAD	55 AÑOS	AÑOS	AÑOS	AÑOS	AÑOS	AÑOS
HABITACIONES	3	2	2	3	3	2
BAÑOS	2	2	2	2	3.5	2.5
ESTACIONAMIENTO	C	1	1	1	3	1
VALORES AJUSTADOS	<u>B/. 741.02</u>					

DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

La propiedad avaluada consiste en el Apartamento 7C del P.H. Señorial 50, Torre Central, ubicado entre la Avenida Nicanor de Obarrio (Calle 50) y la Calle 75 Este, al lado del Supermercado Rey de San Francisco.

Lavandería: Mantiene piso de concreto a llana junto a techo de láminas acrílicas vistas sobre estructura metálica.

Área Cerrada: La distribución interna del apartamento incluye sala, comedor, cocina, tres recámaras y tres servicios sanitarios, al igual que tres balcones. El área cerrada mantiene piso de baldosas y granito junto a techo de losa de hormigón con repello liso. Las paredes son de bloques repelladas y pintadas en ambas caras. Las ventanas son corredizas en marcos de aluminio con verjas de hierro para seguridad. La cocina cuenta con fregador sencillo de acero inoxidable empotrado en sobre de granito. Mantiene además muebles de MDF y azulejos en las paredes hasta la altura de la losa. Los servicios sanitarios presentan artefactos estándar y revestimiento de azulejos en las paredes hasta la altura de la losa. Los estacionamientos son comunitarios.

OBSERVACIONES

La Finca 92 PH, mantiene segunda hipoteca a favor de Towerbank International, Inc., por la suma de B/.37,069.92, según consta en la Entrada 187678/2022 y con fecha de registro del 12 de Mayo de 2022.

Limitaciones 1: La propiedad cuenta con una terraza la cual no fue tomada en consideración en el presente informe, debido a que se encuentra construida fuera de los límites de la propiedad.

Limitaciones 2: La Finca madre sobre la cual se ha construido el P.H. Edificio 7, cuenta con una superficie de terreno de 612.30 metros cuadrados. No obstante, el porcentaje de proindiviso de las área comunes de cada unidad departamental no se ubicó, razón por la cual no se ha colocado en el presente informe.

Propósito del Avalúo: Trámite Bancario.

Supuestos Especiales: La estimación de la depreciación fue en base al 1.25% anual incluyendo deterioro físico, ponderando su edad, según las mejoras realizadas en los años posteriores.

Mayor y Mejor Uso: Residencial.

En atención a investigación en el Registro Público, la Finca 92 PH, objeto del presente avalúo, no mantiene inscripción de secuestro o embargo.

Las **superficies y la información** fueron obtenidas en línea a través del Registro Público de Panamá. No se realizaron mediciones en campo.

En el **Enfoque de Costo**, los valores unitarios por área se basan en los datos obtenidos del mercado actual en cuanto a costos de construcción elaborados para una estimación específica del objeto del avalúo y sus componentes.

Moneda y Valoración El presente avalúo ha sido realizado en Balboas (PAB), moneda de curso legal en la República de Panamá. Todas las estimaciones y valores reflejados en este informe están expresados en PAB, de acuerdo con la normativa vigente y las condiciones del mercado inmobiliario.

Tipo de Informe: **Resumido.** Este informe presenta un análisis conciso, incluyendo los datos esenciales del inmueble, el método de valuación y la conclusión del valor estimado.

La propiedad se encuentra ubicada en las coordenadas 8.992255, -79.504791 grados, en el sistema G.g.

METODOLOGIA VALUATORIA

Enfoque de Comparación: Se aplica un análisis del bien objeto a valorar, comparándolo con otras propiedades con características similares, cuyos datos de compraventa se conoce. En este proceso de comparación entre el bien a valorar y sus similares analizados, es hecho teniendo en cuenta las características de cada uno y adaptando las diversas condiciones, mediante criterios o fórmulas propias a las que se aplican coeficientes de ajustes positivos o negativos en función del bien a valorar. Este método presta especial atención a las fuerzas del mercado que actúan a corto plazo sobre la oferta y la demanda.

En base a los datos de mercado obtenidos y debido al constante análisis de datos suministrados por las agencias de Bienes Raíces, promotores en la zona, ofertas en Internet, periódicos locales y datos de mercado, nos proporcionan un conocimiento de la tendencia del Mercado y de la evolución de los precios. Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual un activo puede intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador y un vendedor interesados en una transacción al alcance de la mano, después de la comercialización adecuada y en donde las partes cada una había actuado con conocimiento, prudencia y sin compulsión.

Enfoque de Costo: Método que aplica la determinación del costo de reproducción de los componentes, mejoras y construcciones existentes. El costo de reproducción parte de la estimación de un presupuesto detallado. Debe determinarse claramente y cuantificarse el desgaste físico y/o la obsolescencia de las edificaciones.

Enfoque de Ingresos: Este se basa en la capacidad que tiene un bien inmueble en producir renta en un mercado abierto, basados en el valor presente de sus beneficios futuros por la renta que produzca, considerando una tasa de capitalización obtenida del mercado. El enfoque del ingreso proporciona una indicación del valor convirtiendo los flujos de efectivo futuros a un solo valor de capital actual.

Para la toma de decisión del posible Valor de Mercado de la propiedad, se realizó una ponderación entre el Enfoque Comparativo de Mercado y el Enfoque de Ingresos, dándole una mayor ponderación al enfoque de Ingresos.

CONCLUSIÓN

Basados en la información aquí suministrada, la propiedad tiene un valor de mercado de Ochenta y Ocho Mil Balboas con 00/100 (B/.88,000.00) Redondeado.

ANEXOS

Fotografías

Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) cumple con los estándares establecidos para la elaboración de avalúos, garantizando transparencia y precisión en cada avalúo:

- Opera como persona jurídica bajo la razón social Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO), con RUC 117515-1-381009.

- Cuenta con registro vigente ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, según la Resolución N° 1151 del 9 de Julio de 2025.

- Designa como Profesional Idóneo Responsable (PIRE) del avalúo al Ingeniero Civil Raúl Ricardo Vallarino, con cédula 8-702-1743 e idoneidad N° 2000-006-129.

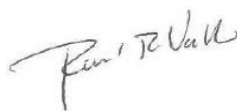
Cumple con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) 2025.

Este informe ha sido realizado en estricta conformidad con el Reglamento de Avalúos, según lo establecido en la Gaceta Oficial N° 30284-A, del jueves 22 de mayo de 2025,. Se han aplicado los principios, metodologías y normativas vigentes, garantizando la precisión y validez de la valoración conforme a los estándares requeridos.

Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como Inspectores Avaluadores. 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 19 días del mes de Enero de 2026.

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Raúl Vallarino', is positioned above a horizontal line.

Ing. Raúl Vallarino
Idoneidad No. 2000-006-129
Gerente



INFORME DE INSPECCION Y AVALUO RESUMEN INFORMATIVO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Towerbank
Usuario previsto: Departamento de Crédito de Consumos y Cobros
Propietario: Cili Projects, S.A.
Cliente: Cristian Inzunza
Fecha de Solicitud: 12 de Enero de 2026
Fecha de Inspección: 14 de Enero de 2026

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Población o Barriada: Barriada La Contraloría, Calle 75 Este y Calle 4C Sur
Ubicación: P.H. Edificio 7, Apartamento C (Planta Baja)

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	92
TOMO	4
FOLIO	182

CODIGO UBICACIÓN 8708

Sección de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Apartamento D.
Sur: Resto libre del lote segregado número siete sobre el cual está construido.
Este: Resto libre del lote segregado número siete sobre el cual está construido.
Oeste: Resto libre del lote segregado número siete sobre el cual está construido.

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años 55

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	612.30 M2	No consta %
Precio por M2:	600.00 B/.	Valor total: No consta B/.

* Ver Observación

VALOR DE DEPRECIACION

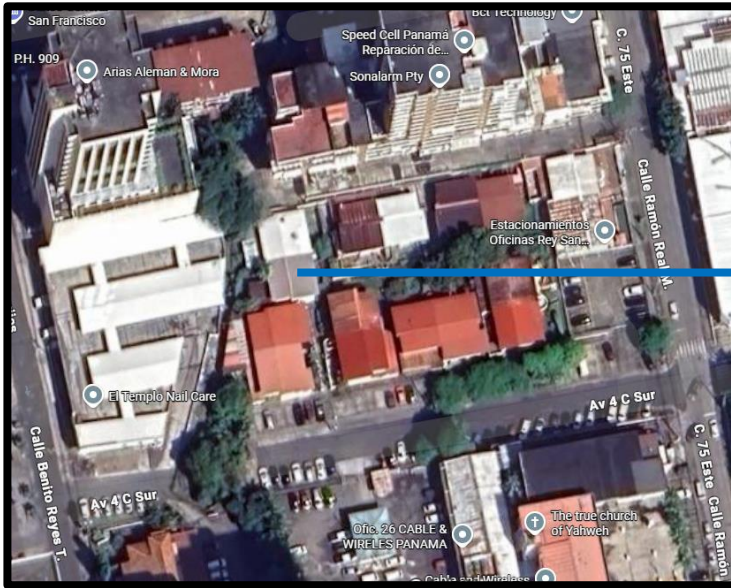
Valor real actual de la construcción: B/.	54,640.83
Valor real actual del terreno y la construcción: B/.	54,640.83
Valor por el Enfoque Comparativo: B/.	86,493.71
Valor de Mercado (Redondeado): B/.	88,000.00
Valor de Liquidación Forzosa (Redondeado): B/.	79,200.00

GRAVAMENES

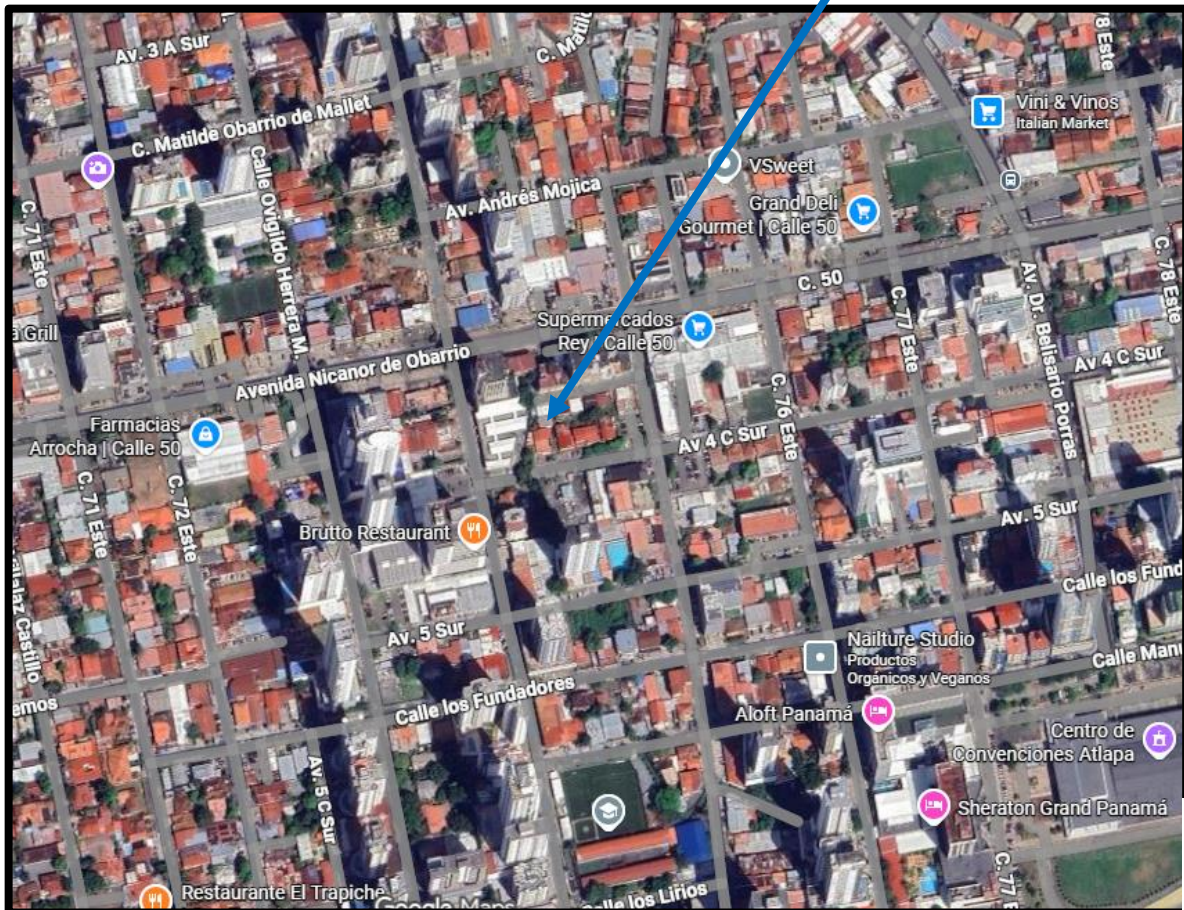
Libre de Gravamen ☐

Hipotecada ☒

UBICACION DE LA PROPIEDAD



8°59'32.1"N 79°30'17.3"W
8.992255, -79.504791



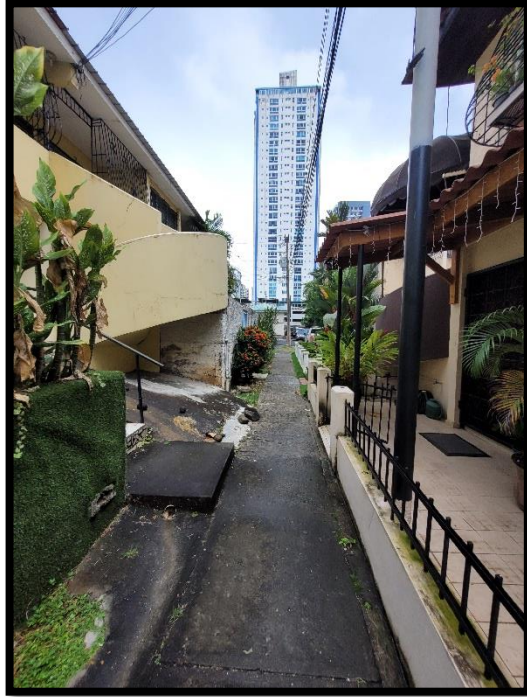
ZONIFICACION DE LA PROPIEDAD



VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VEREDA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA DEL EDIFICIO 7



VISTA FRONTAL DEL APARTAMENTO C



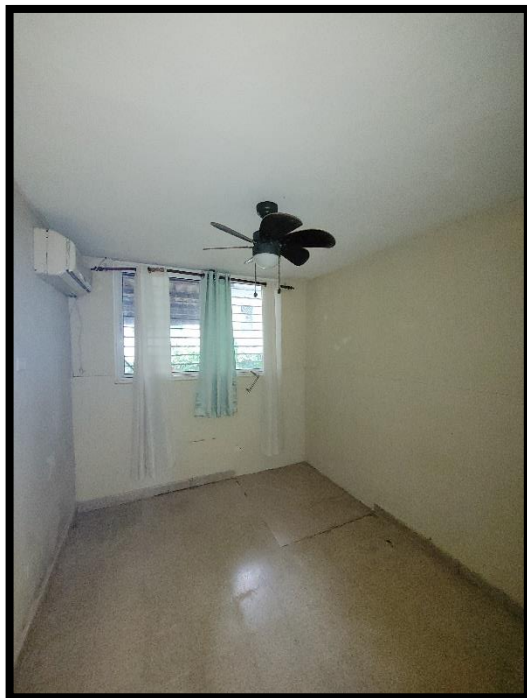
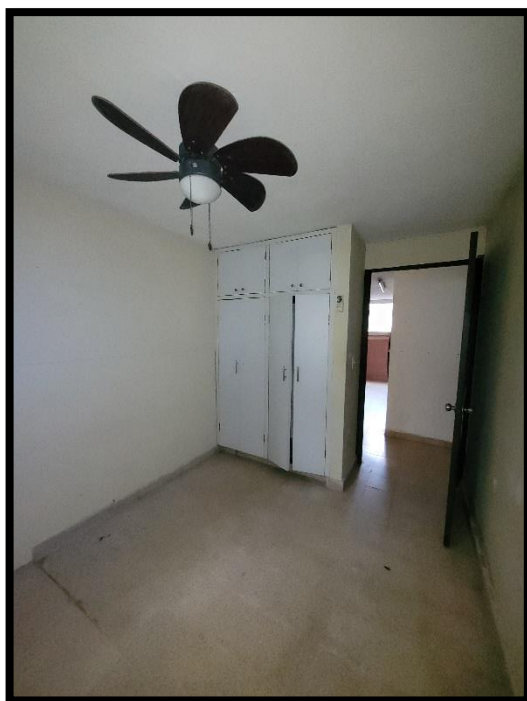
VISTAS DE LA SALA Y COMEDOR



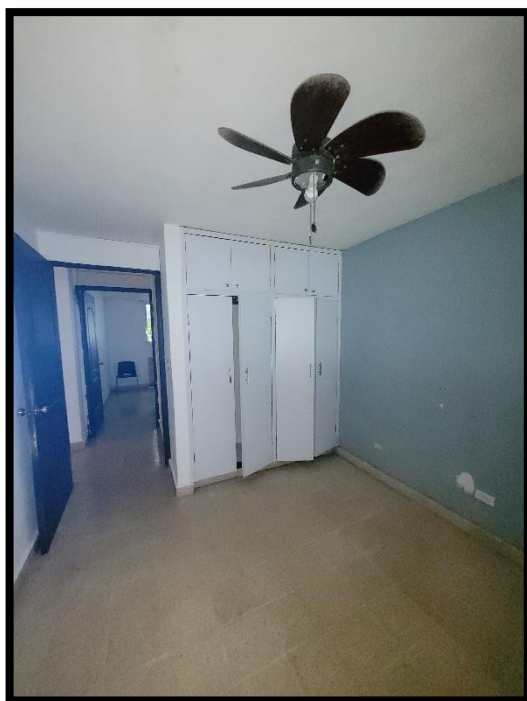
VISTAS DE LA COCINA



VISTAS DE LA RECAMARA



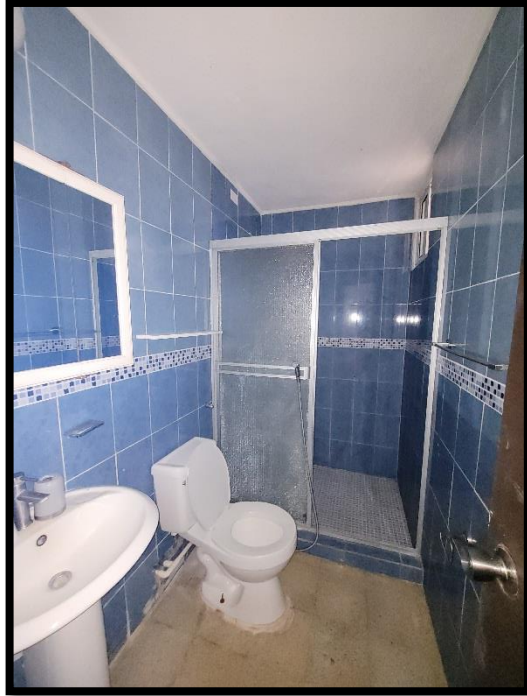
VISTAS DE LA RECAMARA



VISTAS DE LA RECAMARA



VISTAS DE LOS SERVICIOS SANITARIOS



VISTAS DE LA TERRAZA Y LAVANDERIA

