

Panamá, 01 de Abril del 2023.

Señores

**FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ / LIZ GRACIELA BAZAN BIENDICHO**

Ciudad

Respetados Señores:

En adjunto le presentamos el informe de avalúo e inspección (**Ava. AB-49-23**) realizado a la **Finca 300438** propiedad de **FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ** ubicada en Brisas del Golf. Calle 43 Oeste, Casa 207-L, Corregimiento de Rufina Alfaro (José Domingo Espinar en RP), Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. El cual arroja un Valor Según Demanda de **B/. 225,000.00** (doscientos veinticinco mil balboas).

Se ejecutó en campo la inspección de la propiedad mencionada para así poder determinar un valor, tomando en cuenta las condiciones del inmueble 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: FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ / LIZ GRACIELA BAZAN BIENDICHO**

## INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

### RESUMEN INFORMATIVO

#### GENERALES

Solicitado por: **FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ / LIZ GRACIELA BAZAN BIENDICHO**  
**Propietario:** **FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ**  
**Cliente:** **FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ / LIZ GRACIELA BAZAN BIENDICHO**  
**Finca:** **300438** Entrada: 130908/2009  
 Antigüedad: **13 Años**  
 Fecha Solicitud: **28 de marzo de 2023**  
 Fecha Inspección: **01 de abril de 2023**  
 Inspector: **Ing. Martha A. Hernández P.**

#### INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia: **Panamá**  
 Distrito: **San Miguelito**  
 Corregimiento: **Rufina Alfaro (José Domingo Espinar en RP)**  
 Localidad: **Brisas del Golf. Calle 43 Oeste**  
 Casa: **207-L**  
 Coordenadas: **9° 4'41.70"N, 79°27'7.62"O**

#### LINDEROS

No Constan.

#### VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	\$	<b>294.00</b>	m <sup>2</sup>
Valor x m <sup>2</sup> :	\$	<b>200.00</b>	
<b>Valor Total:</b>	<b>\$</b>	<b>58,800.00</b>	

#### VALORIZACIÓN

Valor de Mejoras depreciado:	\$	<b>131,684.13</b>
<b>Enfoque de Costos</b>	<b>\$</b>	<b>190,484.13</b>
<b>Enfoque de Comparación</b>	<b>\$</b>	<b>226,014.31</b>
<b>Valor de Mercado</b>	<b>\$</b>	<b>225,000.00</b>
<b>Valor de Liquidación:</b>	<b>\$</b>	<b>202,500.00</b>
<b>Enfoque en el Ingreso</b>	<b>\$</b>	<b>180,000.00</b>

#### GRAVÁMENES

Libre de Gravámenes:       Hipoteca:       Fideicomiso:

Monto: \$ 82,175.00  
 A Favor De: **BANCO GENERAL, S.A.** Entrada: 130908/2009  
 Fecha: **07/07/2009**  
 Plazo: **30 años**

## 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%

Valores de la propiedad:

Creciente  Estable  Decreciente

Oferta/Demanda:

Equilibrada  Escasa  Exceso de Oferta

Nivel Socio-Económico:

Alto  Medio  Bajo

## CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Zonificación:

RE  R2D1  MCU3

Cambios en el Uso de Suelo:

Improbable  Probable  En Proceso

Acceso:

Concreto  Tosca  Serv.

Piedra  Adoquines  Vereda

Utilidades:

A. Pluvial  Tendido Elec.  Teléfono

A. Sanitario  Acueducto  Aceras

T. Séptico  P. Tratamiento

## CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Mayor y Mas Intenso Uso del Terreno:

Residencial  Comercial  Industrial

Mayor y Mas Intenso Uso de la Construcción:

Residencial  Comercial  No Aplica

Topografía:

Plano  Quebrado  Acantilado

Pendientes  Entre Lotes  Rotonda

Esquina  Ondulado

## VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 294.00 m<sup>2</sup>

Valor x m<sup>2</sup>: \$ 200.00

V. Total:

\$ 58,800.00

## TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	En hilera	<input type="checkbox"/>	Prop. Horizontal	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>
Adosada	<input type="checkbox"/>	Dúplex	<input type="checkbox"/>	Multi Familiar	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>

## PAREDES

Bloq. Repellados	<input checked="" type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Revestimiento Dec	<input type="checkbox"/>	Pasteadas	<input type="checkbox"/>
Bloques Vistos	<input type="checkbox"/>	Adobe	<input type="checkbox"/>	Trabajo en Piedra	<input type="checkbox"/>	Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/>

## PISOS

Cemento a llana	<input checked="" type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Porcelanato	<input type="checkbox"/>	Alfombra	<input type="checkbox"/>
Cemento Rústico	<input type="checkbox"/>	Mármol	<input type="checkbox"/>	Balds. Cerámica Imp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>

## TECHO

Losa de Hormigón	<input type="checkbox"/>	Tejalit	<input checked="" type="checkbox"/>	Est. Metálica	<input checked="" type="checkbox"/>
Acabado Cemento	<input type="checkbox"/>	Tejagala	<input type="checkbox"/>	Est. Madera	<input type="checkbox"/>
Aluminio	<input type="checkbox"/>				

## CIELO RASO

Mad. Machimbrada	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Escayola	<input type="checkbox"/>	Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/>
Techo Visto	<input checked="" type="checkbox"/>	Skyline	<input type="checkbox"/>	Suspendido	<input type="checkbox"/>	PVC	<input checked="" type="checkbox"/>

## VENTANAS

Aluminio/Vidrio	<input checked="" type="checkbox"/>
Persianas	<input checked="" type="checkbox"/>
Verjas	<input checked="" type="checkbox"/>

## PUERTAS

Hierro	<input checked="" type="checkbox"/>	Laminada	<input checked="" type="checkbox"/>
Seguridad	<input checked="" type="checkbox"/>	Vidrio/Alum	<input type="checkbox"/>

## COCINA

Sobres		Muebles	
MDF	<input type="checkbox"/>	Modulares	<input checked="" type="checkbox"/>
Granito	<input checked="" type="checkbox"/>	MDF	<input type="checkbox"/>
Madera	<input type="checkbox"/>		

## BAÑOS

Sobres		Muebles	
Granito	<input type="checkbox"/>	Modulares	<input type="checkbox"/>
Pedestal	<input checked="" type="checkbox"/>	Mad. Solida	<input type="checkbox"/>
Formica	<input type="checkbox"/>	con Fórmica	<input type="checkbox"/>

## DISTRIBUCIÓN DE LAS MEJORAS

Cocina	<input type="checkbox"/>	Sala	<input type="checkbox"/>	Depósito	<input type="checkbox"/>	C. Estudio	<input type="checkbox"/>
Lavandería	<input type="checkbox"/>	Comedor	<input type="checkbox"/>	Portal	<input type="checkbox"/>	Baños	<input checked="" type="checkbox"/>
Recámara	<input type="checkbox"/>	Walk In Closet	<input type="checkbox"/>	Vestíbulo	<input type="checkbox"/>	1/2 baños	<input type="checkbox"/>
Estacionamientos	<input type="checkbox"/>	Terraza	<input type="checkbox"/>	Anexo	<input type="checkbox"/>	C. Empleada	<input type="checkbox"/>

## GRAVÁMENES DE LA PROPIEDAD

Propiedad libre de Gravámenes	<input type="checkbox"/>	Fideicomiso	<input type="checkbox"/>
La propiedad esta Hipotecada	<input checked="" type="checkbox"/>	Embargo	<input type="checkbox"/>

## VALORES EN EL REGISTRO PÚBLICO

Mejoras:	-	
Terreno:	-	
Total Registrado:	\$ 86,500.00	COMPRAVENTA 07/07/2009

## CONDICIONES

Excelentes:	<input type="checkbox"/>	Regulares:	<input type="checkbox"/>	Pésimas:	<input type="checkbox"/>
Buenas:	<input checked="" type="checkbox"/>	Malas:	<input type="checkbox"/>	En Construcción	<input type="checkbox"/>

## DESCRIPCIÓN DE MEJORAS

La propiedad del presente avalúo se encuentra en Brisas del Golf, Calle 43 Oeste, Casa 207-L.

La misma está compuesta por una vivienda unifamiliar distribuida de la siguiente manera: área de estacionamiento para dos automóviles, terraza frontal, portal, sala, comedor, cocina, lavandería, dos terrazas posteriores, depósito, recámara principal con walk in closet y su servicio sanitario, tres recámaras secundarias y dos servicios sanitarios.

El área cerrada mantiene piso de baldosas de cerámica importada, cielo raso de gypsum y PVC junto a techo de tejalit sobre estructura metálica. Las paredes son de bloques repellados y pintados ambas caras. Las ventanas son de aluminio/vidrio tipo persianas y corredizas con verjas de hierro de seguridad. Las puertas son de madera laminada, hierro y seguridad.

La cocina presenta fregador doble de acero inoxidable empotrado en sobre de granito, muebles modulares y revestimiento en las paredes hasta la altura del cielo raso.

Los servicios sanitarios cuentan con artefactos importados como lavamanos tipo pedestal y revestimiento en las paredes a altura de cielo raso.

El portal mantiene piso de baldosas de cerámica importada y cielo raso de PVC junto a techo de tejalit. El estacionamiento cuenta con piso de concreto a llana y cielo raso de PVC junto a techo de tejalit. Las terrazas posteriores presentan pisos de baldosas de cerámica importada y concreto a llana junto a techo visto de tejalit sobre estructura metálica.

**VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN**

	Área (m <sup>2</sup> )	Precio Unitario (m <sup>2</sup> )	TOTAL
<b>Área Cerrada:</b>			
Vivienda:	116.03	850.00	\$ 98,625.50
<b>Área Semiabierta:</b>			
Portal:	5.80	400.00	\$ 2,320.00
Estacionamiento:	35.75	350.00	\$ 12,512.50
Lavandería:	7.80	300.00	\$ 2,340.00
Terraza Frontal:	20.07	400.00	\$ 8,028.00
Terraza Posterior (Balds):	9.10	300.00	\$ 2,730.00
Terraza Posterior:	32.40	250.00	\$ 8,100.00
Pav. Balds. Techado:	19.90	250.00	\$ 4,975.00
<b>Otros:</b>			
Muros de Bloques:	52.80	150.00	\$ 7,920.00
Muros y Verjas:	23.20	200.00	\$ 4,640.00
Césped Artificial:	36.42	75.00	\$ 2,731.50
<b>VALOR TOTAL DE REEMPLAZO</b>			<b>\$ 154,922.50</b>

**DEPRECIACIÓN DE REMODELACIÓN**

Por Antigüedad (2009) al 60% :	9.75%	Año de Construcción	2009
Por Mejoras Posteriores al 10%:	1.75%	Edad de Mejoras	13
Por Mejoras Posteriores al 10%:	1.25%		
Por Mejoras Posteriores al 20%:	2.25%		
Total:	\$ 23,238.38		

**VALOR DE DEPRECIACIÓN**

Valor de Mejoras depreciado:	\$ 131,684.13
<b>Enfoque de Costos</b>	<b>\$ 190,484.13</b>
<b>Enfoque de Comparación</b>	<b>\$ 226,014.31</b>
<b>Valor de Mercado</b>	<b>\$ 225,000.00</b>
<b>Valor de Liquidación:</b>	<b>\$ 202,500.00</b>

**ENFOQUE EN EL INGRESO**

Entrada Bruta Mensual Estimada	\$ 1,000.00
Entrada Bruta Anual	\$ 12,000.00
Gastos Anuales Aproximados	\$ 1,200.00
Entrada Neta Anual	\$ 10,800.00
% Sobre la Inversión Calculada	6.0%
<b>Enfoque en el Ingreso</b>	<b>\$ 180,000.00</b>

COMPARABLE		1				2				3			
DIRECCIÓN	207-L	Finca 162544, Urb. Brisas del Golf, Calle 43 Oeste				Finca 305058, Brisas del Golf, Calle 40, Casa L-177.				Finca 202199, Urb. Brisas del Golf, Calle 31 Sur, Casa H-70			
TIPO DE PROPIEDAD	BLOQUES DE CONCRETO	CASA				CASA				CASA			
PRECIO (US\$)	\$206.000,00	BLOQUES DE CONCRETO				BLOQUES DE CONCRETO				BLOQUES DE CONCRETO			
VENTA O COTIZACIÓN	28/10/2022.	28/10/2022. <th colspan="4">29/9/2022. <th colspan="4">28/08/2022. </th></th>				29/9/2022. <th colspan="4">28/08/2022. </th>				28/08/2022.			
AJUSTE POR COTIZACIÓN	\$206.000,00	\$206.000,00				\$206.000,00				\$190.000,00			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1997 (remodelado)	1997 (remodelado) <th colspan="4">2009 (Ponderado) <th colspan="4">2001 (Recomendado) </th></th>				2009 (Ponderado) <th colspan="4">2001 (Recomendado) </th>				2001 (Recomendado)			
AÑOS DE CONSTRUCCIÓN	10	10 <th colspan="4">10 <th colspan="4">14 </th></th>				10 <th colspan="4">14 </th>				14			
TERRENO	294	SUPERFICIE M2				SUPERFICIE M2				SUPERFICIE M2			
ÁREA DE VIVIENDA		312,00				358,80				300,00			
		\$ POR MT2				\$ POR MT2				\$ POR MT2			
		\$200				\$200,00				\$200			
		ÁREA CONST. M2				ÁREA CONST. M2				ÁREA CONST. M2			
		159,81				197,00				184,41			
		\$898,57				\$752,49				\$704,95			
PRECIO		DATOS DEL COMPARABLE				DATOS DEL COMPARABLE				DATOS DEL COMPARABLE			
OFERTA vs VENTA		28/10/2022.				29/9/2022.				28/08/2022.			
UBICACIÓN		B/. -				B/. -				B/. -			
TOPOGRAFÍA		UBICACIÓN				UBICACIÓN				UBICACIÓN			
DIMENSIÓN DEL TERRENO	294,00	TOPOGRAFÍA				TOPOGRAFÍA				TOPOGRAFÍA			
VALORIZACIÓN	200,00	DIMENSIÓN DEL TERRENO				DIMENSIÓN DEL TERRENO				DIMENSIÓN DEL TERRENO			
		-6%				-18%				-2%			
		0,0%				0,0%				0,0%			
CONSTRUCCIÓN		VALORIZACIÓN				VALORIZACIÓN				VALORIZACIÓN			
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	98%	B/. (3.600,00)				B/. (3.600,00)				B/. (12.960,00)			
Antigüedad Ponderada	7	CALIDAD DE CONSTR.				CALIDAD DE CONSTR.				CALIDAD DE CONSTR.			
MANTENIMIENTO	98%	B/. -				B/. -				B/. -			
METRAJE A.C + AS	194,55	2.695,70				2.695,70				2.257,46			
		22%				2%				4%			
		31.216,22				31.216,22				(1.843,59)			
EXTRAS		METRAJE A.C + AS				METRAJE A.C + AS				METRAJE A.C + AS			
Piscina	B/. -	41.809,92				41.809,92				8.587,07			
Extras	B/. 27.862,15	Piscina				Piscina				Piscina			
		0				0				0			
CORRECCIÓN		COMODIDADES				COMODIDADES				COMODIDADES			
FACTOR		36051,64				8.189,49				1.921,55			
RANGO DEL COMPARABLE		PRECIO				PRECIO				PRECIO			
		0%				0%				0%			
		-1,75%				-5,89%				-0,63%			
		-\$3,50				-\$11,78				-\$1,26			
CORRECCIÓN DEL COMPARABLE		TERRENO				TERRENO				TERRENO			
		20,3%				3,9%				10,1%			
		\$182,37				\$29,30				\$71,36			
		B/. 236.020,43				B/. 217.528,62				B/. 224.493,87			

Muestra		Diferencias <sup>2</sup>
x1	236,020.43	B/. 100,122,530.47
x2	217,528.62	B/. 72,006,896.38
x3	224,493.87	B/. 2,311,728.40
Suma	678,042.92	B/. 174,441,155.24
Mediana	226,014.31	
Varianza	58,147,051.75	
Desviación Estándar + o -	7,625.42	
<b>Valor por Método Comparativo</b>	<b>B/. 226,014.31</b>	

## OBSERVACIONES

En atención a investigación en el Registro Público, la **Finca 300438** sobre el cual se encuentra la propiedad del presente avalúo, se mantiene hipoteca a favor de BANCO GENERAL, S.A. y es propiedad de **FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ** ubicada en Brisas del Golf. Calle 43 Oeste, Casa 207-L, Corregimiento de Rufina Alfaro (José Domingo Espinar en RP), Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá. El cual arrojo un Valor Según Demanda de **B/. 225,000.00** (doscientos veinticinco mil 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).

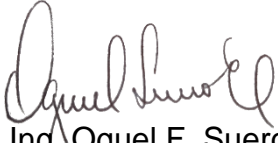
## ANEXOS

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.

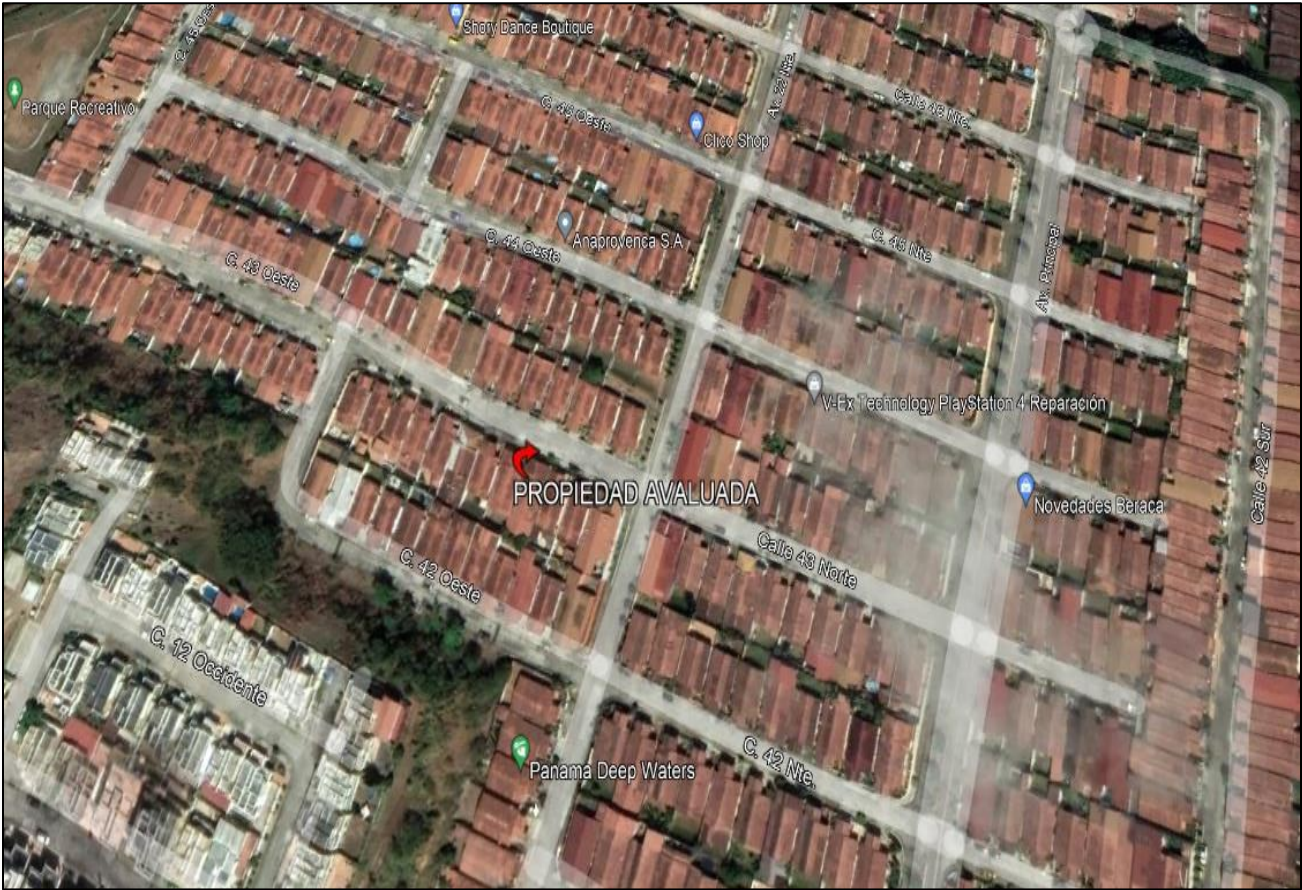
Suscribimos el presente informe, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 01 días del mes de Abril del 2023.

Atentamente,

  
Ing. Oguel F. Suero  
Gerente General

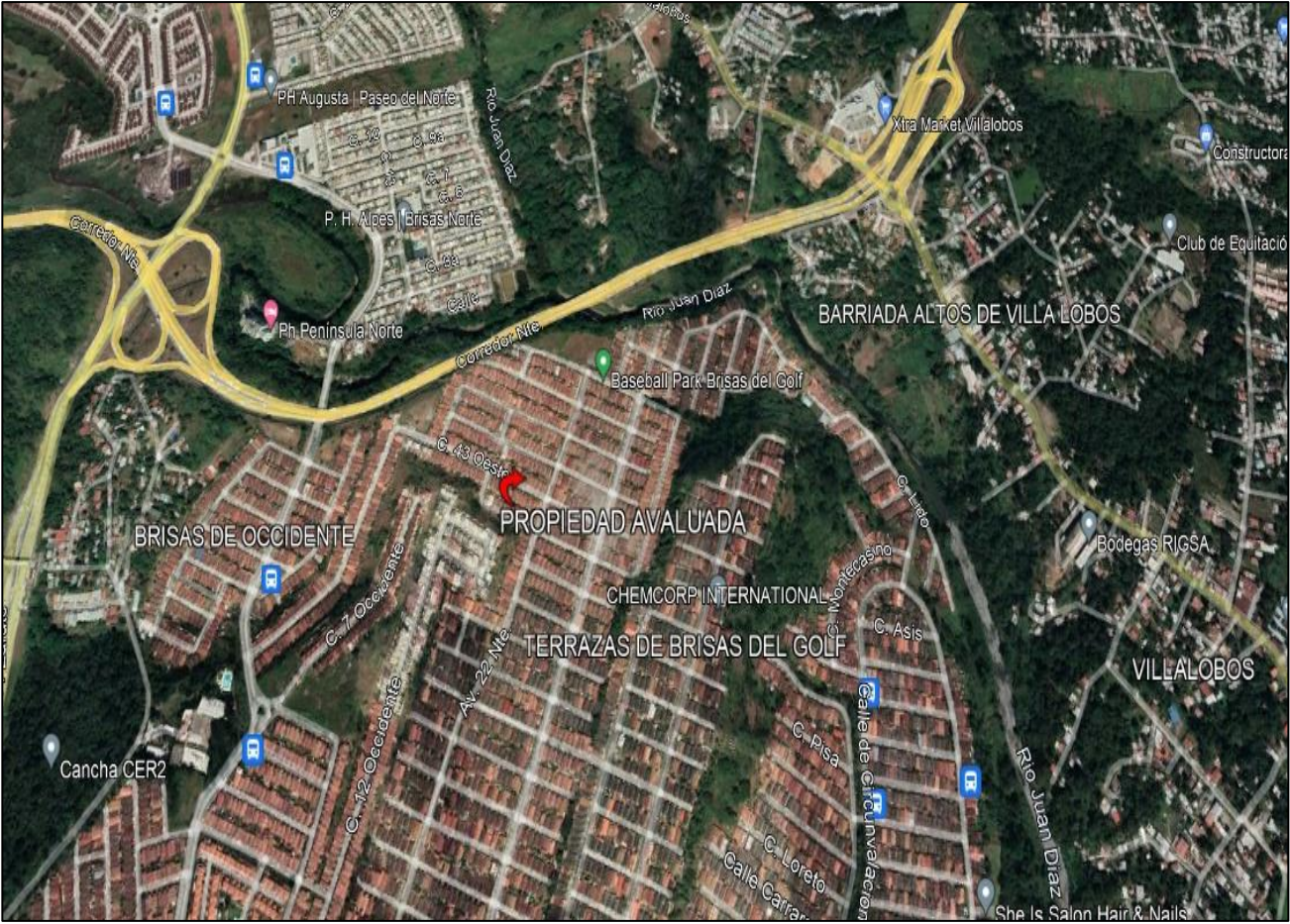


# VISTA SATELITAL





# VISTA SATELITAL



# ACCESO A LA PROPIEDAD





## VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD



## PORTAL / ESTACIONAMIENTO

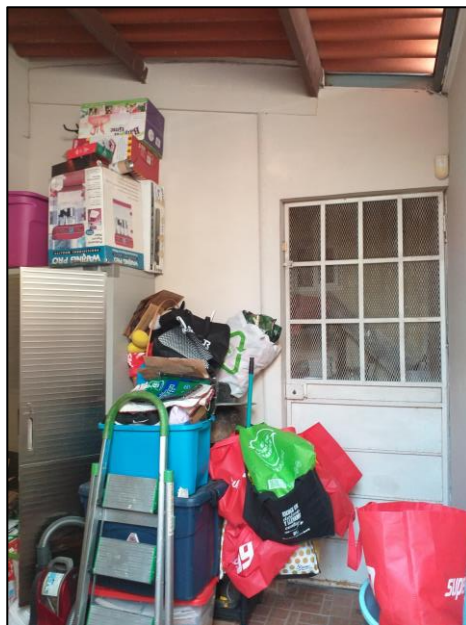


## SALA / COMEDOR

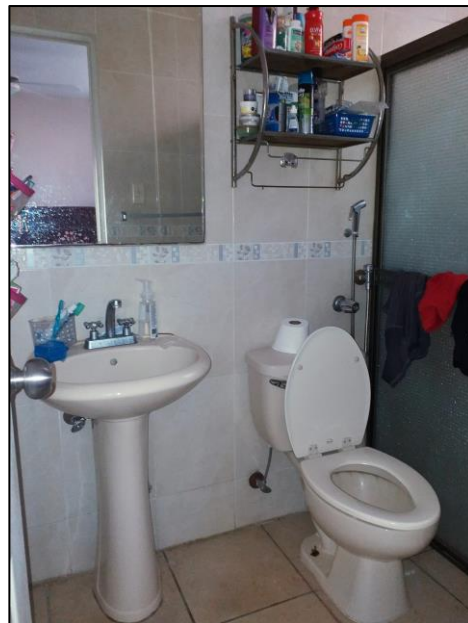




## COCINA / LAVANDERIA

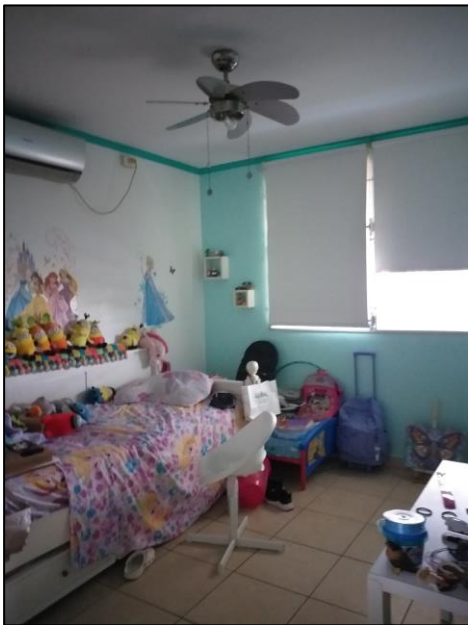


# RECÁMARA PRINCIPAL / WALK IN CLOSET / SERVICIO SANITARIO





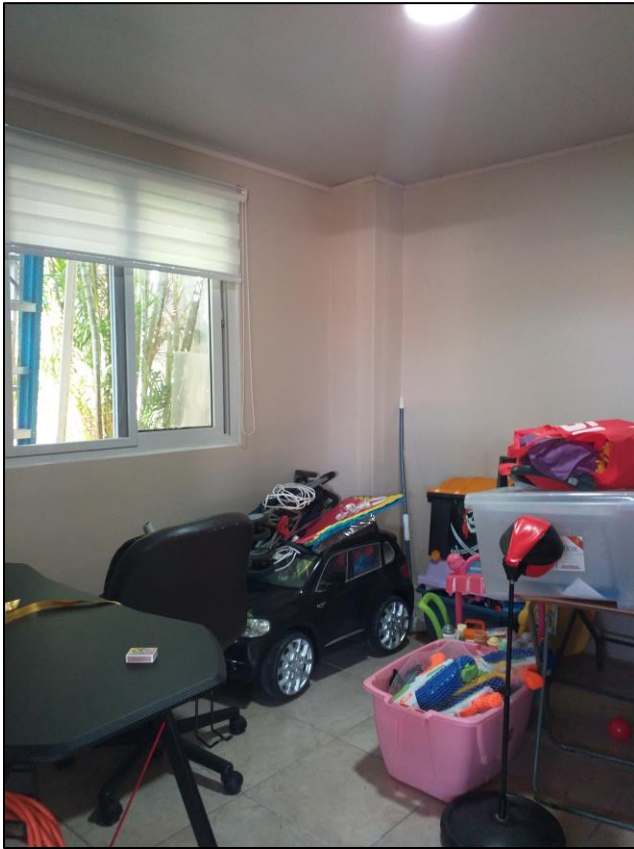
## RECÁMARAS SECUNDARIAS



## SERVICIO SANITARIO SECUNDARIO



# RECÁMARA SECUNDARIA – TERRAZA POSTERIOR SERVICIO SANITARIO





# TERRAZA POSTERIOR



## DEPÓSITO –TERRAZA POSTERIOR / PASILLO LATERAL

