

Panamá, 01 de Abril del 2023.

Señores

FABIO EFRAIN HERRERA ORTIZ / LIZ GRACIELA BAZAN BIENDICHO

Ciudad

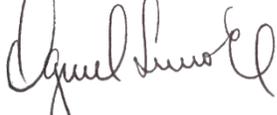
Respetados Señores:

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:	\$	294.00	m ²
Valor x m ² :	\$	200.00	
Valor Total:	\$	58,800.00	

VALORIZACIÓN

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

GRAVÁMENES

Libre de Gravámenes

Hipoteca:

Fideicomiso:

Monto: \$ 82,175.00

A Favor De: BANCO GENERAL, S.A.

Fecha: 07/07/2009

Plazo: 30 años

Entrada: 130908/2009

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 m²

Valor x m²: \$ 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 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 ²)	Precio Unitario (m ²)	TOTAL
Área Cerrada:			
Vivienda:	116.03	850.00	\$ 98,625.50
Área Semiabierta:			
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
Otros:			
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
VALOR TOTAL DE REEMPLAZO			\$ 154,922.50

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
Enfoque de Costos	\$ 190,484.13
Enfoque de Comparación	\$ 226,014.31
Valor de Mercado	\$ 225,000.00
Valor de Liquidación:	\$ 202,500.00

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%
Enfoque en el Ingreso	\$ 180,000.00

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						
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	BLOQUES DE CONCRETO	BLOQUES DE CONCRETO	BLOQUES DE CONCRETO	BLOQUES DE CONCRETO						
PRECIO (US\$)	\$206.000.00	\$206.000.00	\$220.000.00	\$190.000.00						
VENTA O COTIZACIÓN	28/10/2022.	28/10/2022.	29/9/2022.	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)	2009 (Ponderado)	2001 (Recomendado)						
AÑOS DE CONSTRUCCIÓN	10	10	10	14						
TERRENO	294	294	294	294						
ÁREA DE VIVIENDA	159.81	159.81	197.00	184.41						
PRECIO										
OFERTA vs VENTA	28/10/2022.	28/10/2022.	29/9/2022.	28/08/2022.						
UBICACIÓN										
TOPOGRAFÍA										
DIMENSIÓN DEL TERRENO	294.00	294.00	294.00	294.00						
VALORIZACIÓN	200.00	200.00	200.00	200.00						
CONSTRUCCIÓN										
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	98%	98%	95%	95%						
Antigüedad Ponderada	7	7	2	4						
MANTENIMIENTO	98%	98%	95%	95%						
METRAJE A.C + AS	194.55	194.55	31.216.22	1.843.59						
EXTRAS										
Piscina	B/.	B/.	B/.	B/.						
Extras	B/.	B/.	B/.	B/.						
CORRECCIÓN	27,862.15	27,862.15	8,189.49	25,940.60						
PRECIO	0%	0%	0%	0%						
TERRENO	-1.75%	-1.75%	20.3%	3.9%						
CONSTR.	\$3.50	\$3.50	\$182.37	\$29.30						
PRECIO GLOBAL										
RANGO DEL COMPARABLE										
CORRECCIÓN DEL COMPARABLE										

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

Diferencias ²									
x1	B/.								
x2	B/.								
x3	B/.								
Suma	B/.								
Mediana	B/.								
Varianza	B/.								
Desviación Estándar + o -	B/.								
Valor por Método Comparativo	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).

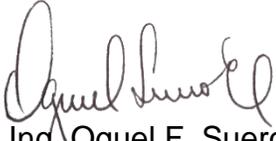
ANEXOS

Fotografías

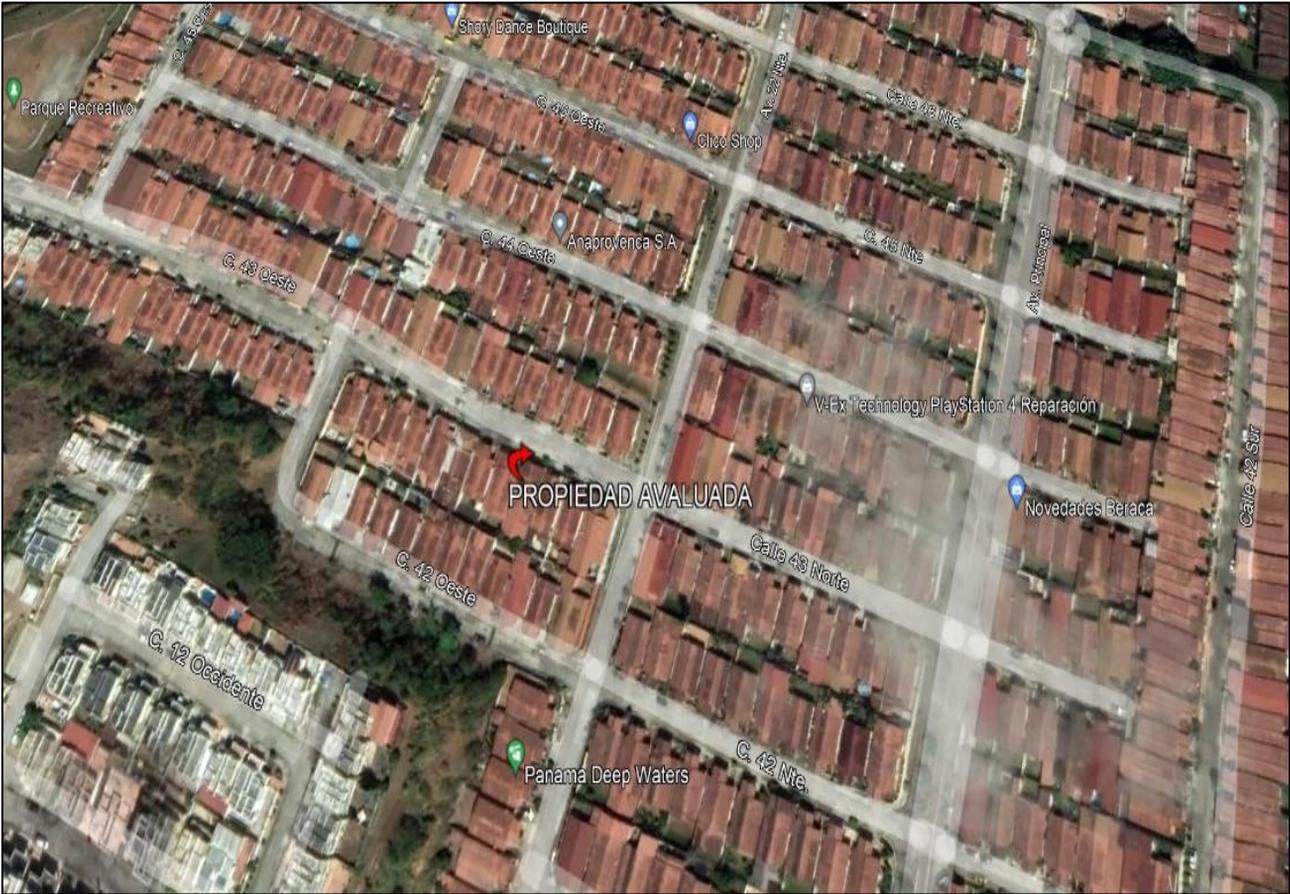
Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como inspectores evaluadores. Nuestros honorarios no han influido de ninguna manera en la confección del presente informe. La información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado físicamente y no se ha omitido ningún detalle deliberadamente.

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

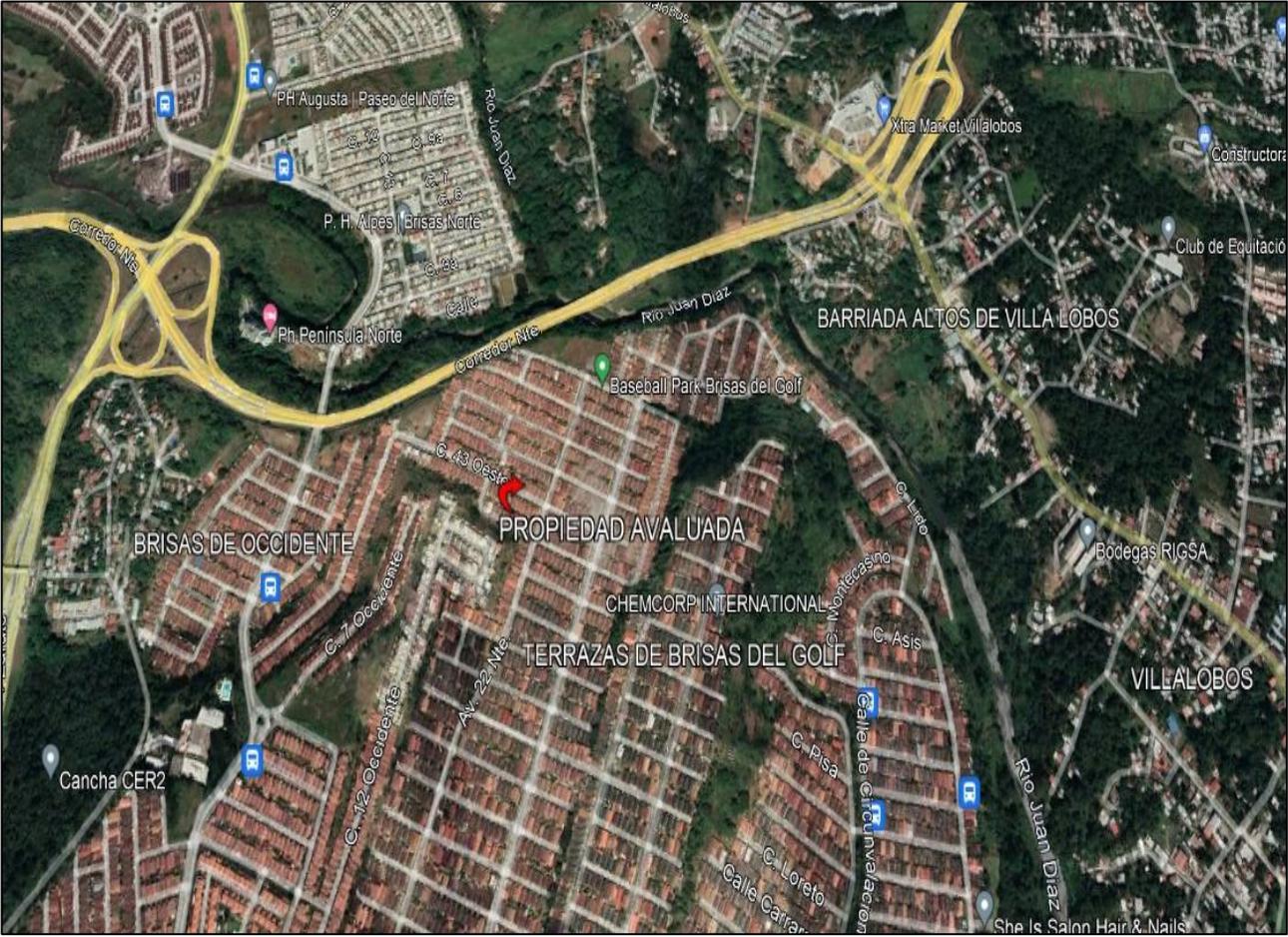
Atentamente,


Ing. Oguel F. Suero
Gerente General

VISTA SATELITAL



VISTA SATELITAL



ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD



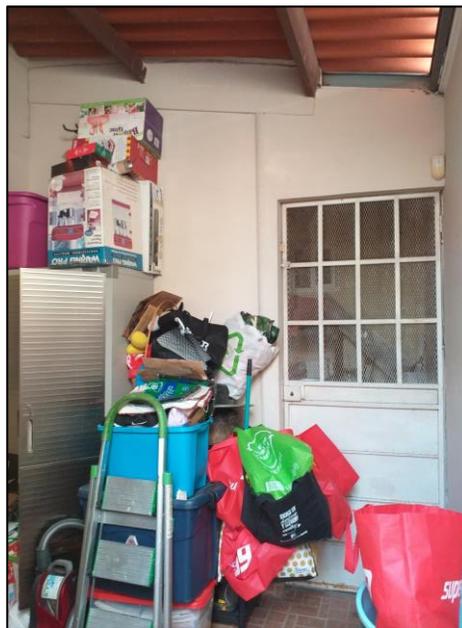
PORTAL / ESTACIONAMIENTO



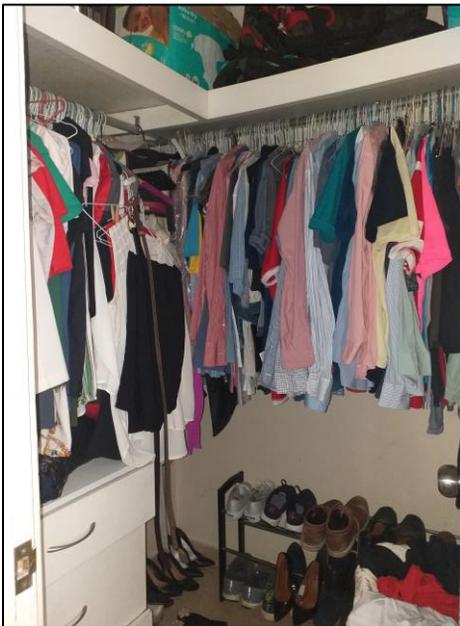
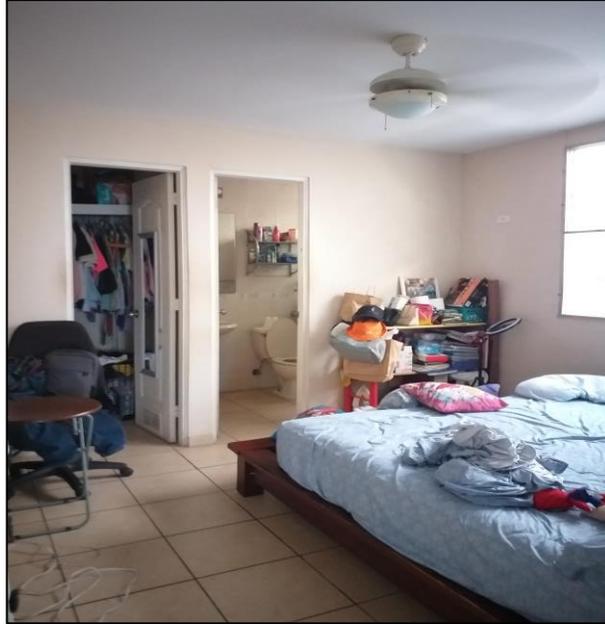
SALA / COMEDOR



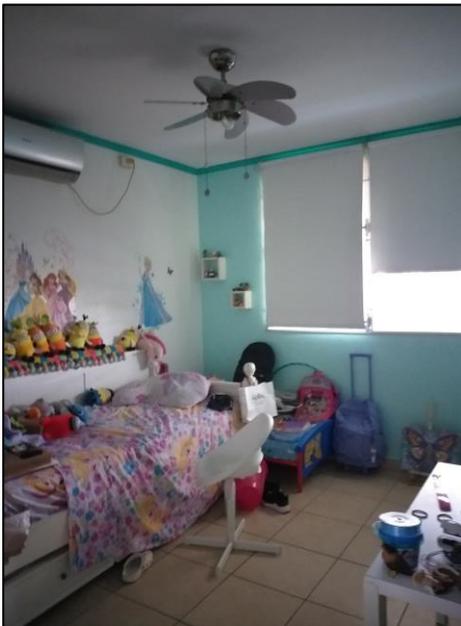
COCINA / LAVANDERIA



RECÁMARA PRINCIPAL / WALK IN CLOSET / SERVICIO SANITARIO



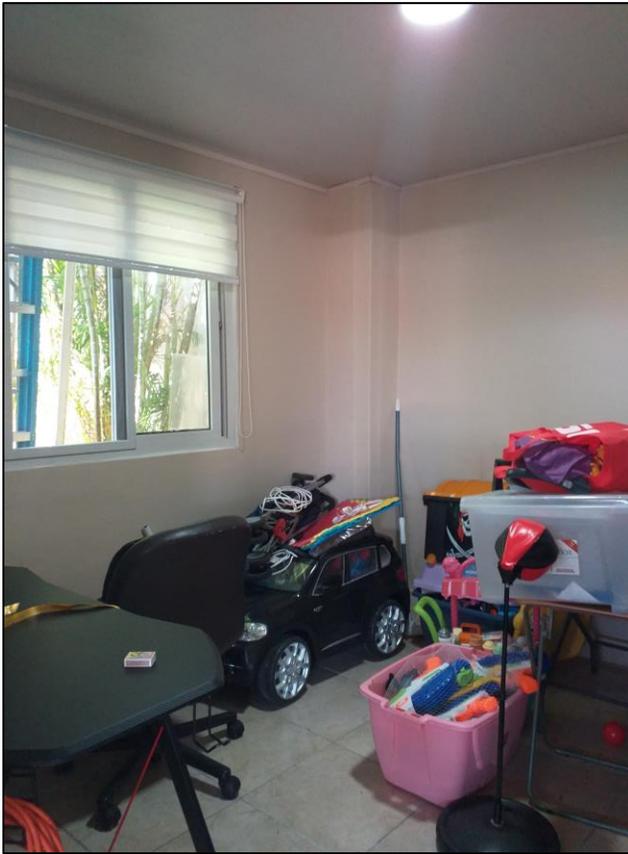
RECÁMARAS SECUNDARIAS



SERVICIO SANITARIO SECUNDARIO



RECÁMARA SECUNDARIA – TERRAZA POSTERIOR SERVICIO SANITARIO



TERRAZA POSTERIOR



DEPÓSITO –TERRAZA POSTERIOR / PASILLO LATERAL

