



Avalúos Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

Página No. 1

Ns/Ref:AV-AS-29-05-24



## INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

### INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Jehad Mohamed  
Propietario: IVETTE DEL CARMEN AMEGLIO DIAZ  
Fecha de Solicitud: 27 de Mayo de 2024 Fecha

de

### INFORMACION GEOGRAFICA

Inspección: 29 de Mayo de 2024  
Provincia: Panamá  
Distrito: Panamá  
Corregimiento: Chilibre  
Dirección: Cerro azul, carretera agua fría vía principal

### REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	133762	133763	8714
ENTRADA	94098/2014	94098/2014	CODIGO UBICACIÓN

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

### LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Parque nacional de Chagres

Sur: Bajo la Pava

Este: Melva de Gonzales, Rene Garcia

Oeste: Bernardo Santo y Eduardo Castro.

### NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACION DEL MIVI

R1B  R2B  NO APLICA  C2

### CARACTERISTICAS DEL VECINDARIO

DESCRIPCION DE LA ZONA  
Urbana  Sub-Urbana  Rural

### CALLE

Asfalto  Piedra Suelta  Tierra   
Hormigón  Servidumbre  Vereda

### SERVICIOS

Cuneta Pluvial <input type="checkbox"/>	Electricidad <input type="checkbox"/>	Teléfono <input type="checkbox"/>	Aceras <input type="checkbox"/>
Alcant. Sanitario <input type="checkbox"/>	Acueducto <input type="checkbox"/>	Alumbrado Público <input type="checkbox"/>	Tanque Séptico <input type="checkbox"/>

### CARACTERISTICAS DEL TERRENO

#### DIMENSIONES DEL TERRENO

133762

Área: 39 HAS.7300M2  
Frente: \_\_\_\_\_  
Fondo: \_\_\_\_\_

133763

Área: 47HAS.4250M2-  
Frente: \_\_\_\_\_  
Fondo: \_\_\_\_\_

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Plano

Ondulado

Quebrado

Acantilado

USO DEL TERRENO

Residencial   
Piñero

Industrial   
Forestal

Comercial   
Histórico

Recreativo   
Ganadero

UBICACIÓN DE TERRENO

Esquina

Entre otros lotes

Calle Sin Salida

Rotonda

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 39 HAS.7300M<sup>2</sup>  
Precio por Ha: 22,500.00B/.

Finca 133762

893,925,00 B/.

Valor Total: 893,925,00 B/.  
Valor de venta rápida: 804.532.50 B/.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 47 Ha 4250m<sup>2</sup>  
Precio por Ha: 20,200.00B/.

Finca 133763

957,985.00 B/.

Valor Total: 957,985.00 B/.  
Valor de venta rápida: 862,986.50 B/.

GRAVAMENES

Libre de Gravamen

Hipotecada

FICHA

Por la suma de: B/.

A favor de:

Fecha:

## DESCRIPCION GENERAL DEL TERRENO

La propiedad objeto del presente avalúo trata de un globo de terreno con una superficie de 87 Ha 195 metros cuadrados, distinguido por medio de la Finca 133762,133763 y Entrada 9409832014 del Registro

Público de la Provincia de Panamá .

Dicho lote de terreno se encuentra ubicado en el sector de agua frias sector de cerro azul, corregimiento chilibre, distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá. La inspección e investigación se

realizó con el propósito de darle un valor al terreno, considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá.

El lote mantiene una topo-logia la mayoría ondulada y quebrada. La calle de acceso es de tierra El acceso al terreno es por medio de vehículo 4x4.

## METODOLOGIA EVALUATORIA

Método Comparativo de Mercado: 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 Evaluación 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.

Método 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.

Método de Renta: Este se basa en la capacidad que tiene un bien inmueble en producir renta en el mercado u abra, basados en el valor presente de sus beneficios futuros por la renta que produzca, considerando 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.

E

Método Comparativo de Mercado, basado en ofertas analizadas en el entorno.

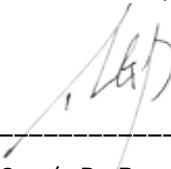
Basados en la información aquí suministrada, la propiedad tiene un valor de mercado de cuatrocientos veintinueve mil novecientos setenta y ocho con sesenta y cinco centavos de dólar americano.

El método utilizado para la toma de decisión del posible Valor de Mercado de la propiedad, fue por comparativo

## ANEXOS Fotografías y Localización Regional.

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 Santiago, Provincia de Veraguas, República de Panamá a los 29 días del mes de mayo de 2024.

Atentamente,



-----  
René García De Paredes



Avalúos Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

Página de Resumen

Ns/Ref:AV-AS-29-05-24

## INFORME DE INSPECCION Y AVALUO RESUMEN INFORMATIVO

### INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Jehad Mohamed  
Propietario:IVETTE DEL CARMEN AMEGLIO DIAZ  
Fecha de Solicitud: 27 de Mayo de 2024 Fecha de  
Inspección: 29 de Mayo de 2024

### INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia:Panamá  
Distrito: Panamá  
Corregimiento: Chilibre  
Dirección:Cerro azul, carretera agua fría vía principal

### REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	133762	133763	8714
ENTRADA	94098/2014	94098/2014	CODIGO UBICACIÓN

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

### LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte:P arque nacional de Chagres

Sur: bajo la Pava

Este:Melva de Gonzales, Rene Garcia

Oeste:Bernardo Santo y Eduardo Castro.

### VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 39 HAS. 7300M2  
Precio por Ha: 22,500.00B/.

Finca 133762  
893,925,00 B/.  
Valor Total: \_\_\_\_\_  
Valor de venta rápida: 804.532.50 B/.

### VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 47 Ha 4250m2  
Precio por Ha: 20,200.00B/.

Finca 133763  
957,985.00 B/.  
Valor Total: \_\_\_\_\_  
Valor de venta rápida: 862,986.50 B/.

### GRAVAMENES

Libre de Gravamen  Hipotecada

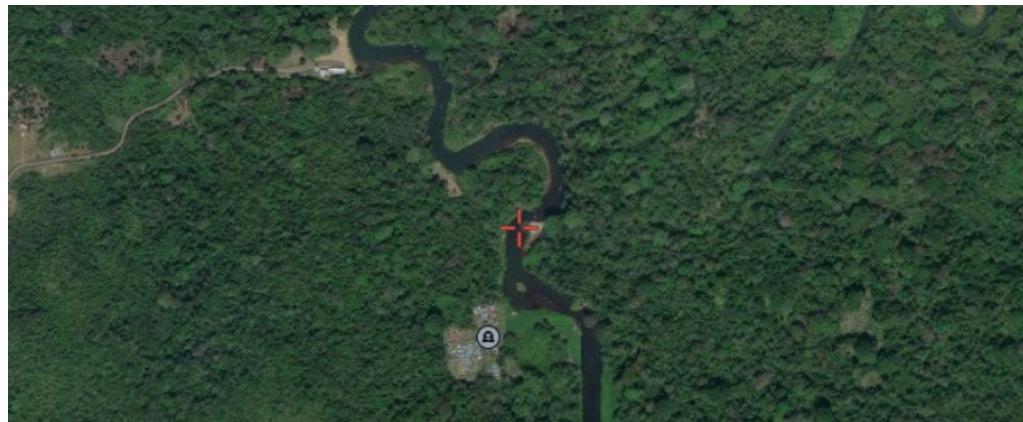
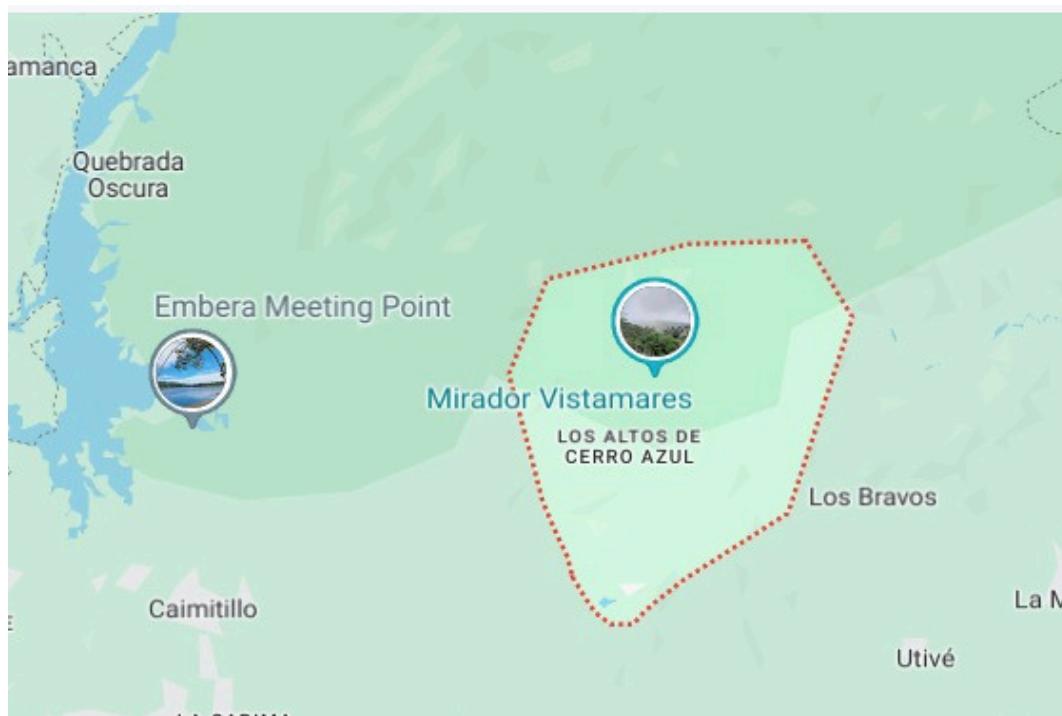
FICHA \_\_\_\_\_

Por la suma de:B/.

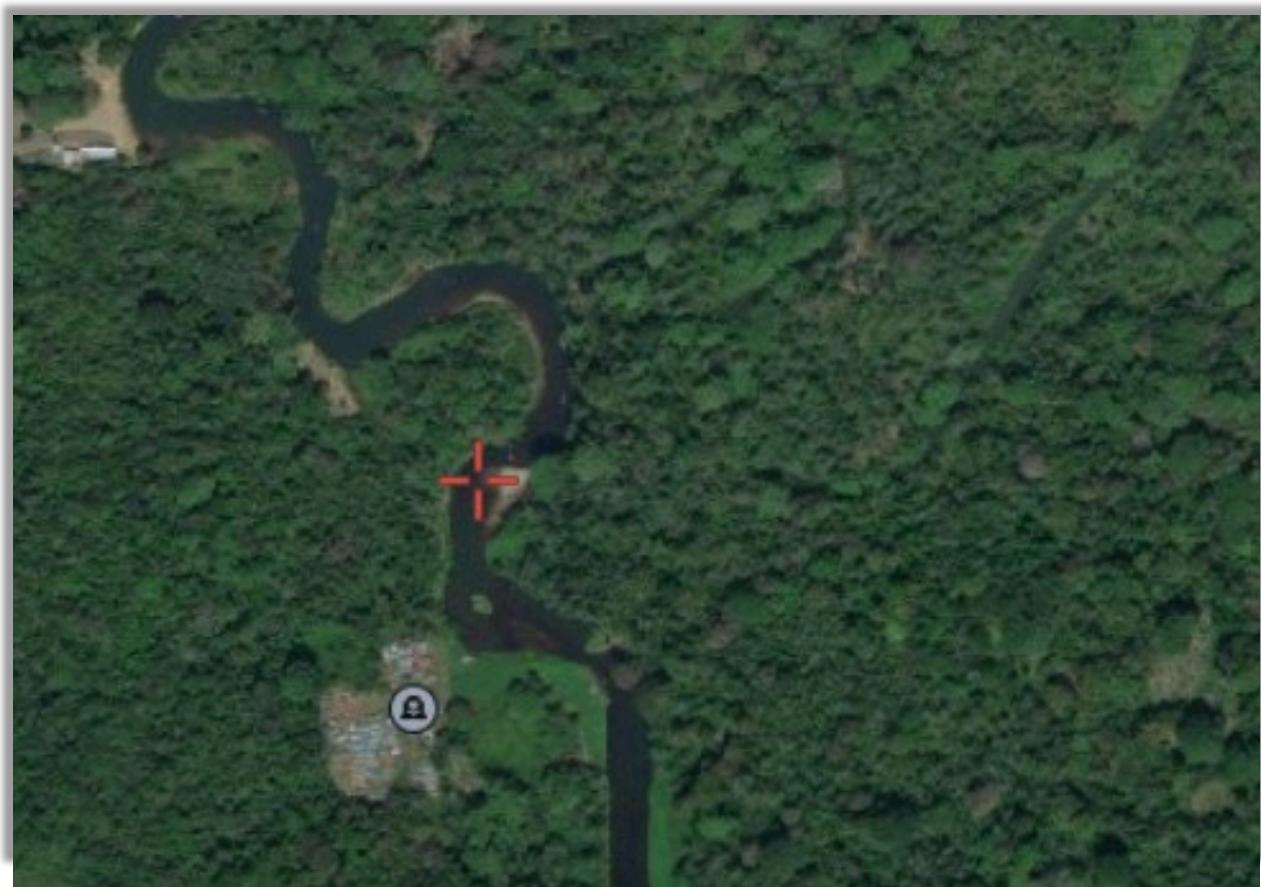
A favor de:

Fecha: \_\_\_\_\_

# UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

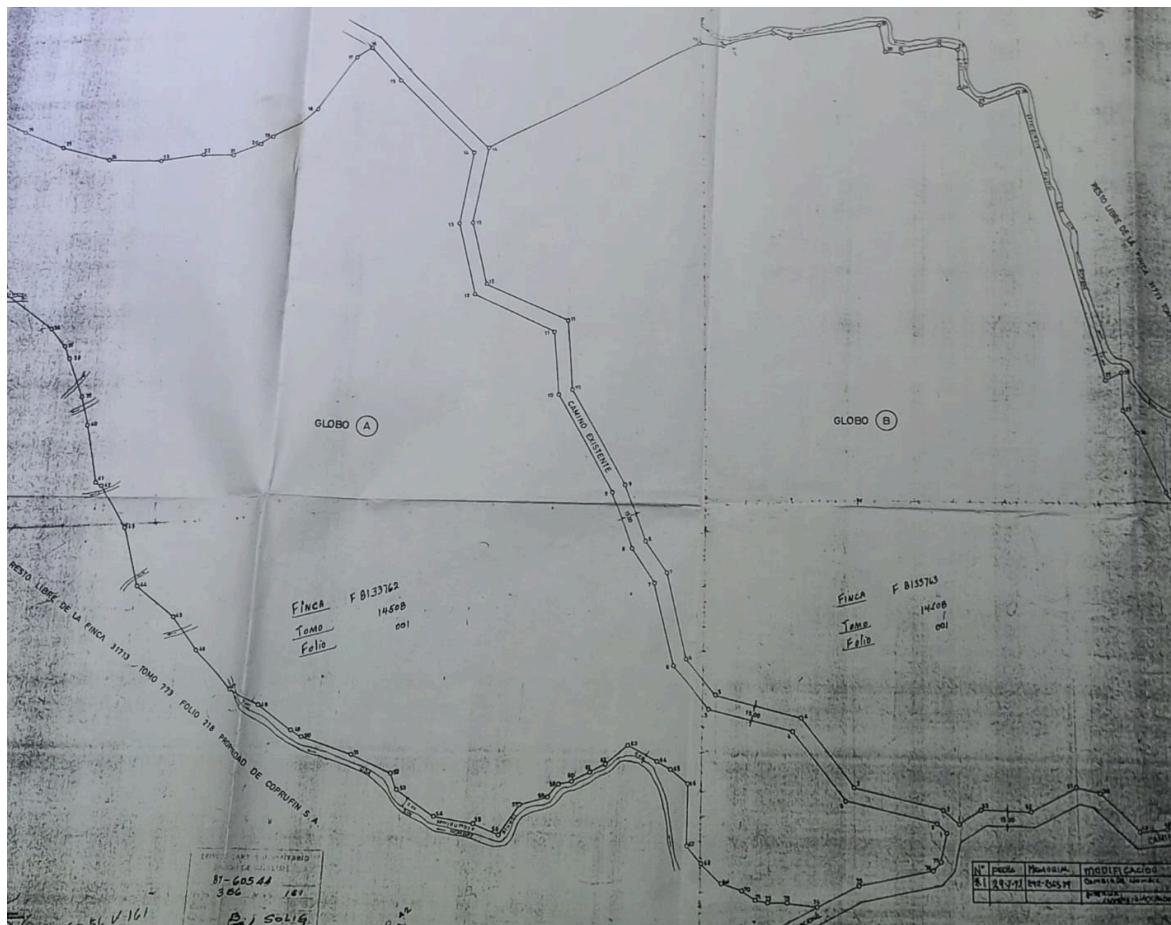


# UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD



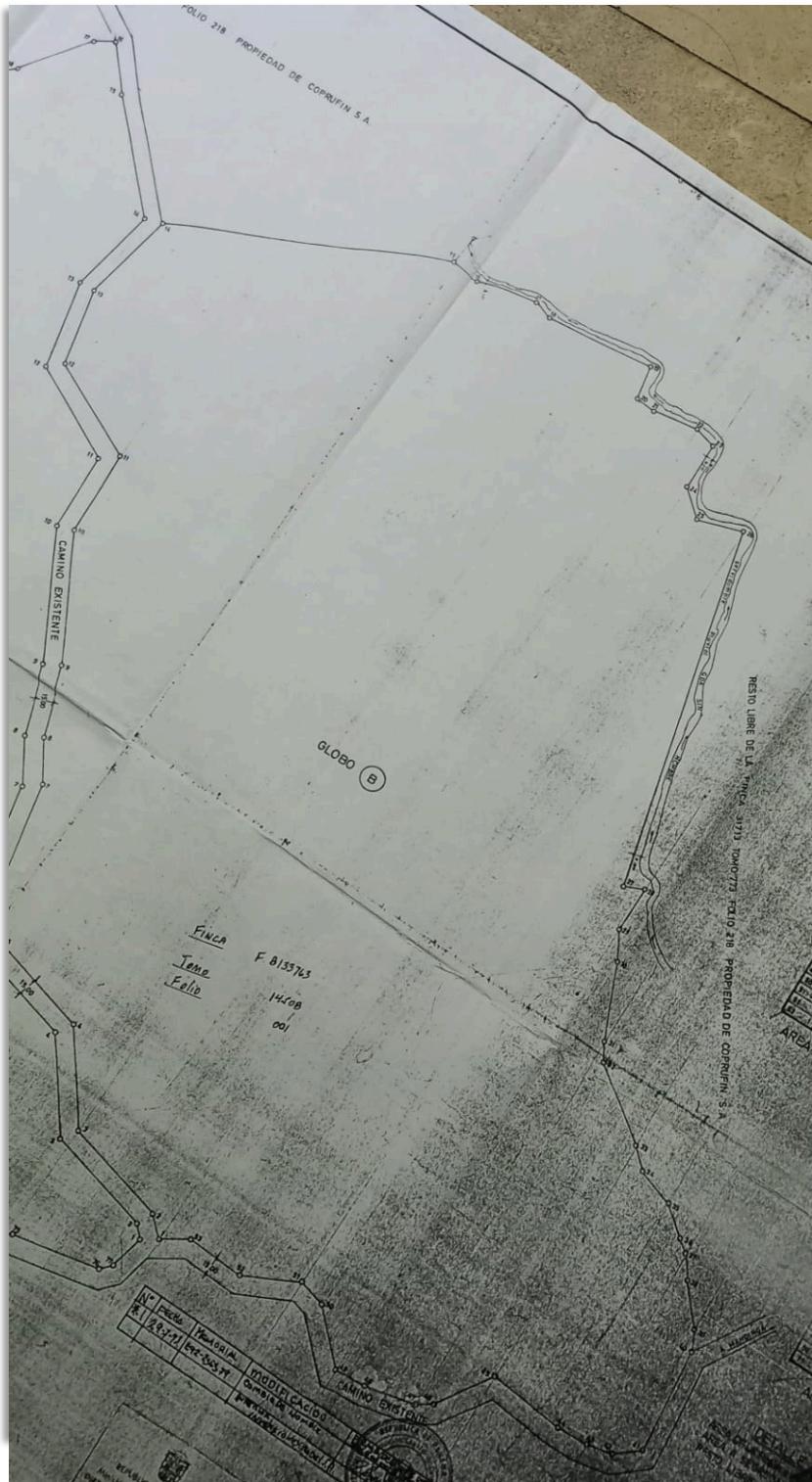
Avalúos Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

# PLANO DE LA PROPIEDAD

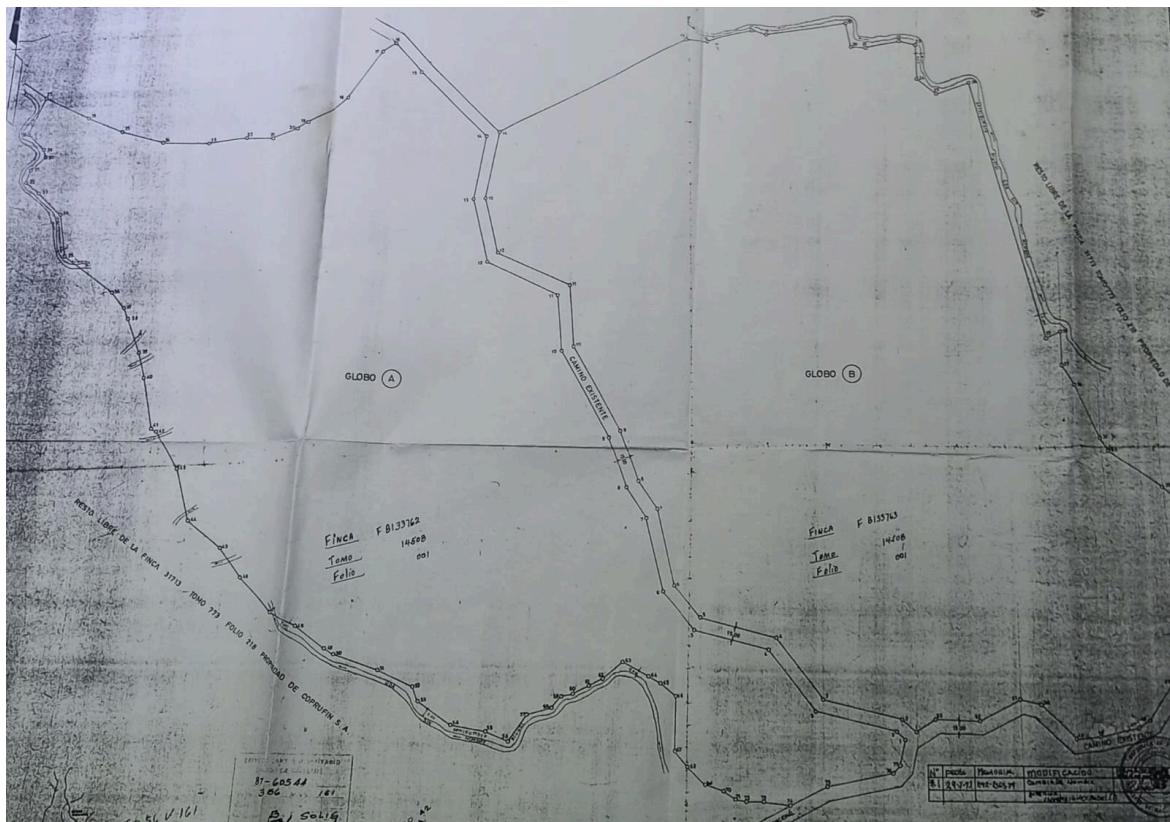


Avaldos Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

## PLANO DE LA PROPIEDAD



## PLANO DE LA PROPIEDAD



# VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



Avalios Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

# VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



Avalios Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

# VISTAS DEL TERRENO



Avalios Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

# VISTAS DEL TERRENO



Avalios Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

# VISTAS DEL TERRENO



Avalios Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

# VISTAS DEL TERRENO



Rivalto Inspecciones y Construcción  
Los Especialistas

## VISTAS DEL TERRENO

