



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

INFORMACION GEOGRAFICA

de
Inspección: 29 de Mayo de 2024
Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Chillibre
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 ☐ Electricidad ☐ Teléfono ☐ Aceras ☐
Alcant. Sanitario ☐ Acueducto ☐ Alumbrado Público ☐ Tanque Séptico ☐

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

DIMENSIONES DEL TERRENO

133762	Área: 39 HAS.7300M2	133763	Área: 47HAS.4250M2-
	Frente: _____		Frente: _____
	Fondo: _____		Fondo: _____

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Plano ☒ Ondulado ☒ Quebrado ☒ Acantilado ☒

USO DEL TERRENO

Residencial ☐ Industrial ☐ Comercial ☐ Recreativo ☐
Piñero ☐ Forestal ☒ Histórico ☐ Ganadero ☒

UBICACIÓN DE TERRENO

Esquina ☐ Entre otros lotes ☒ Calle Sin Salida ☐ Rotonda ☐

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	39 HAS.7300M2	Finca 133762
Precio por Ha:	22,500.00B/.	893,925,00 B/.
	Valor Total:	
	Valor de venta rápida:	804.532.50 B/.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	47 Ha 4250m2	Finca 133763
Precio por Ha:	20,200.00B/.	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:

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 frías 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 topología 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 un mercado

abierto, 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.

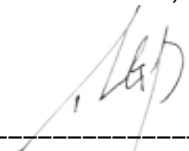
Basados en la información aquí suministrada, la propiedad tiene un valor de mercado de cuatrocientos veintinueve mil novecientos setenta y ocho con sesenta y cinco centavos de dolar americano.

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

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
Inspección: 29 de Mayo de 2024

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Chillibre
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.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	39 HAS 7300M2	Finca 133762
Precio por Ha:	22,500.00B/.	893,925.00 B/.
	Valor Total:	
	Valor de venta rápida:	804.532.50 B/.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	47 Ha 4250m2	Finca 133763
Precio por Ha:	20,200.00B/.	957,985.00 B/.
	Valor Total:	
	Valor de venta rápida:	862,986.50 B/.

GRAVAMENES

Libre de Gravamen ☒ Hipotecada

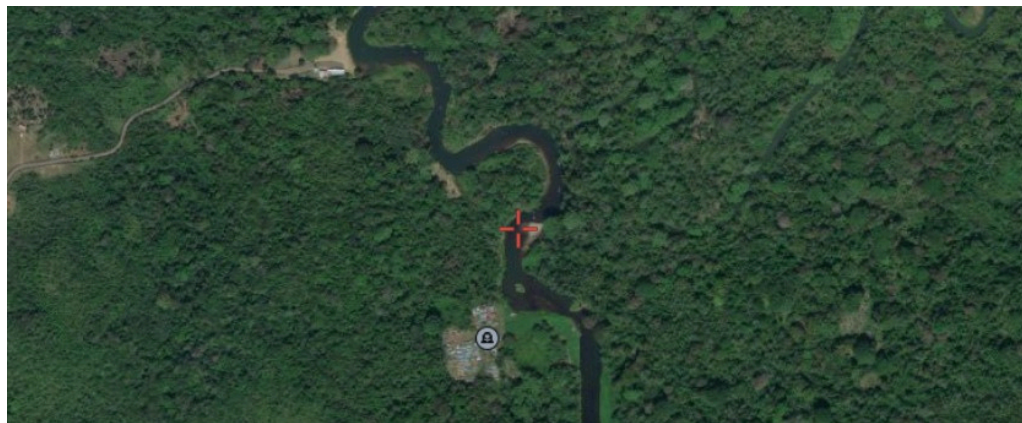
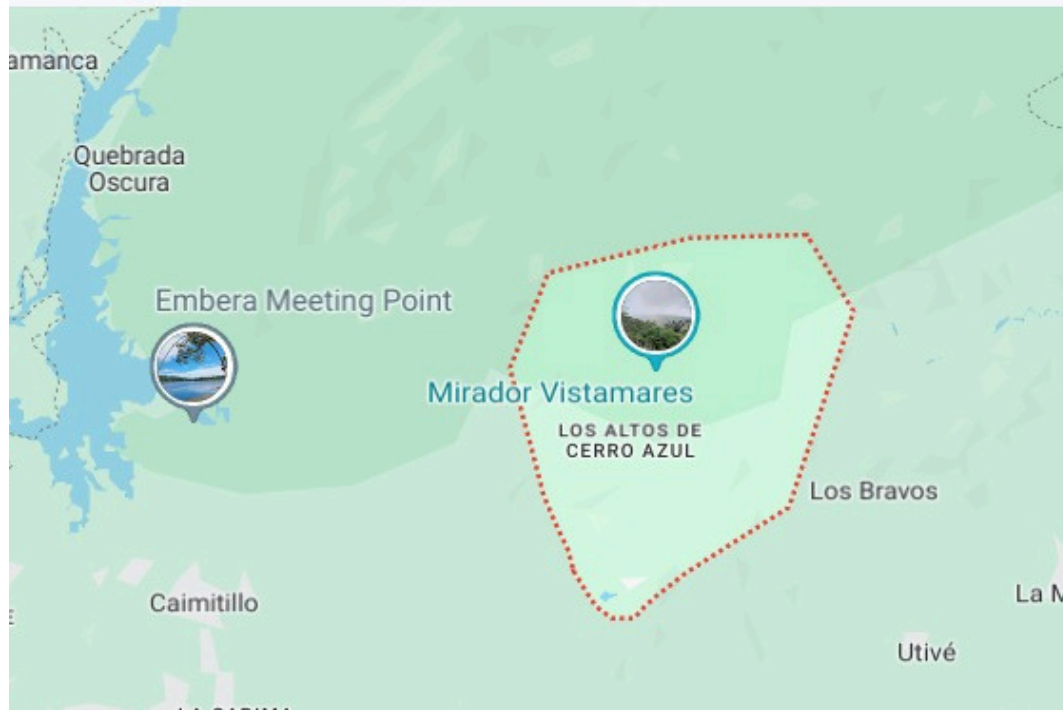
FICHA

Por la suma de: B/.

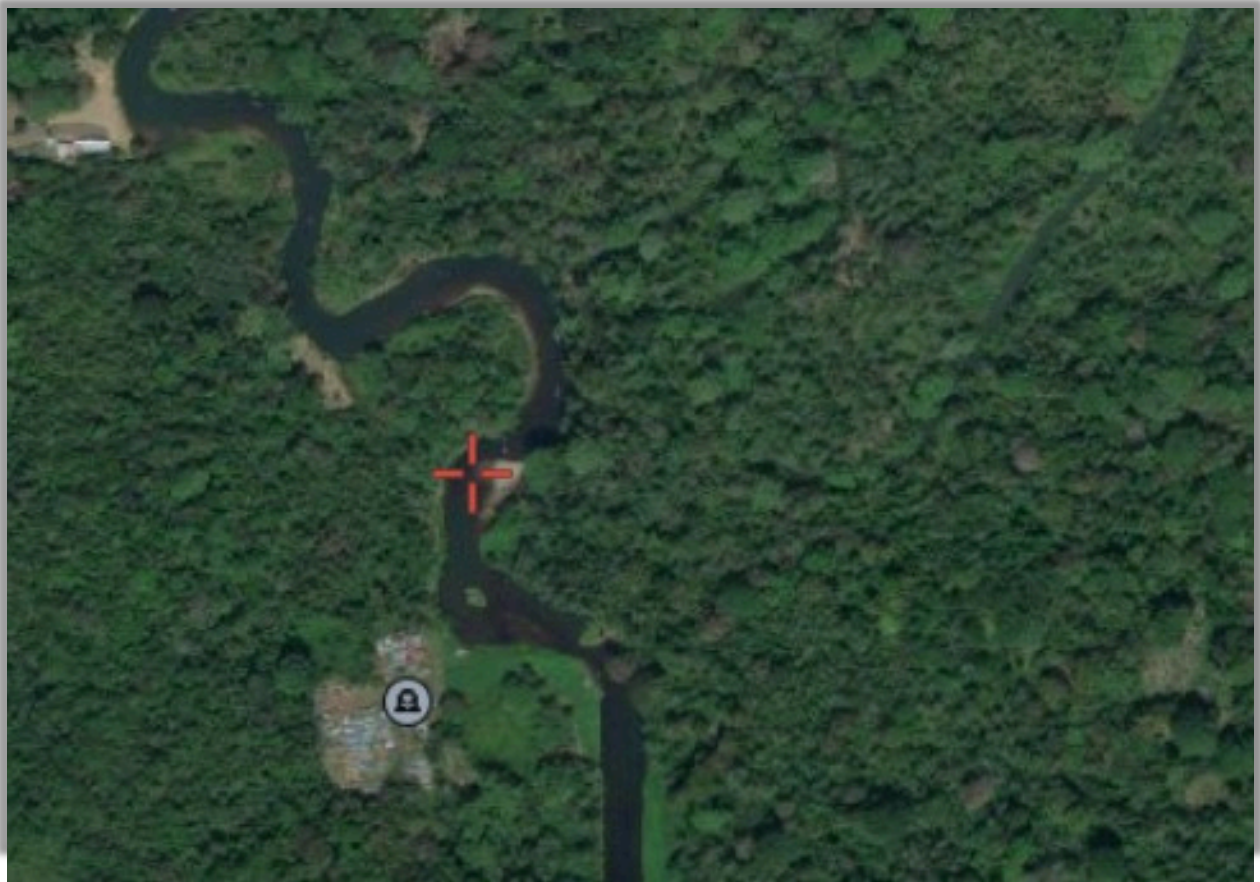
A favor de:

Fecha:

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

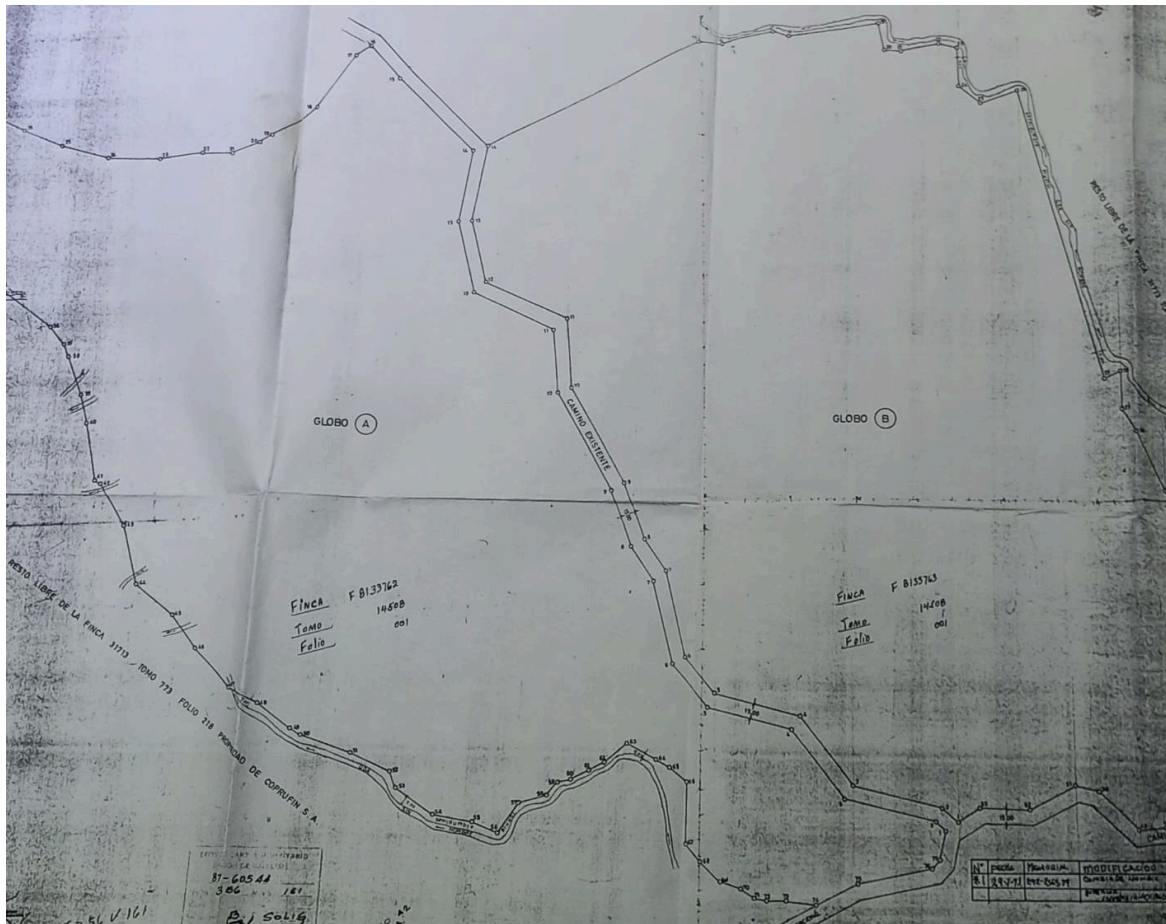


UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD



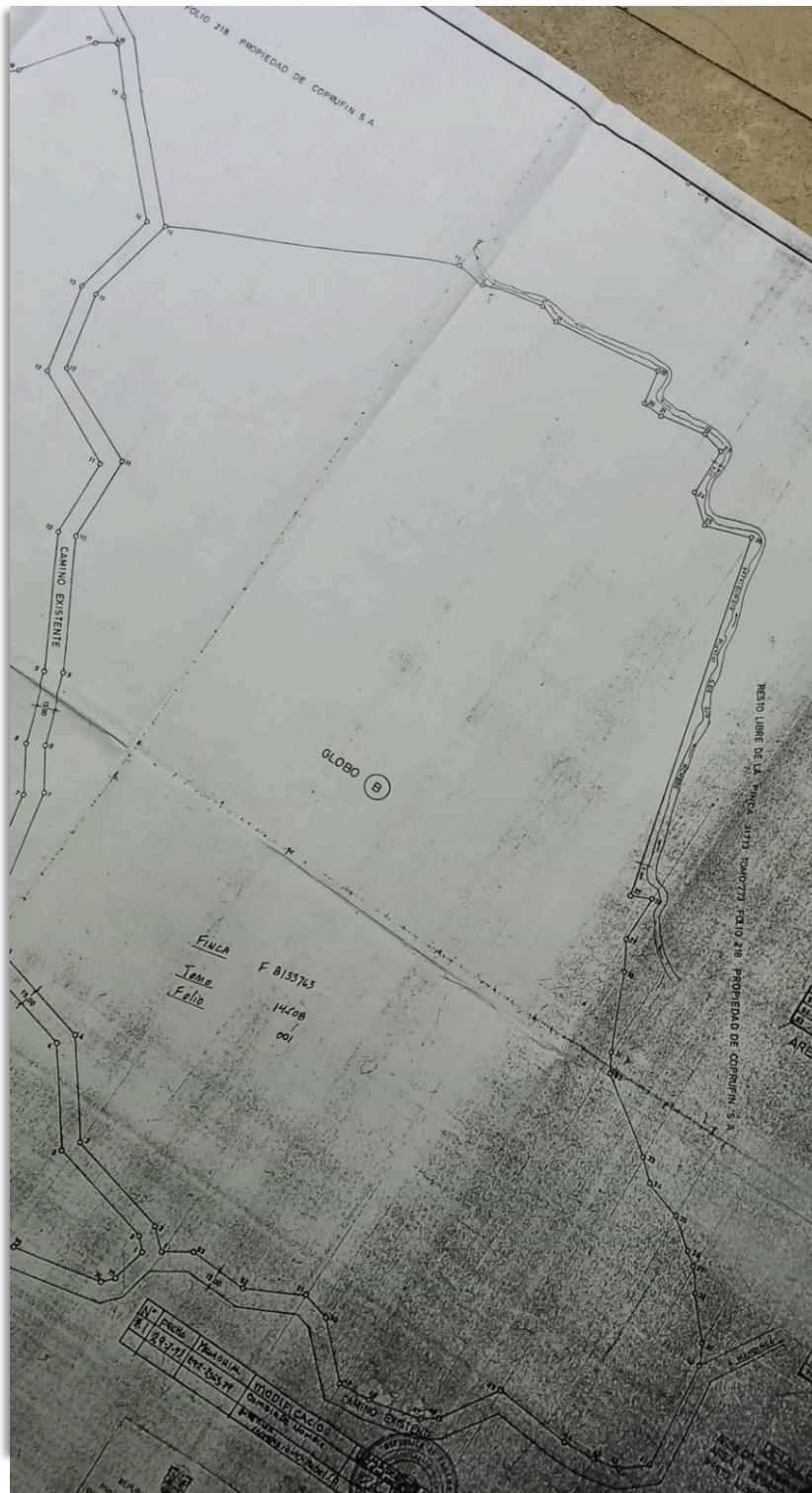
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

PLANO DE LA PROPIEDAD



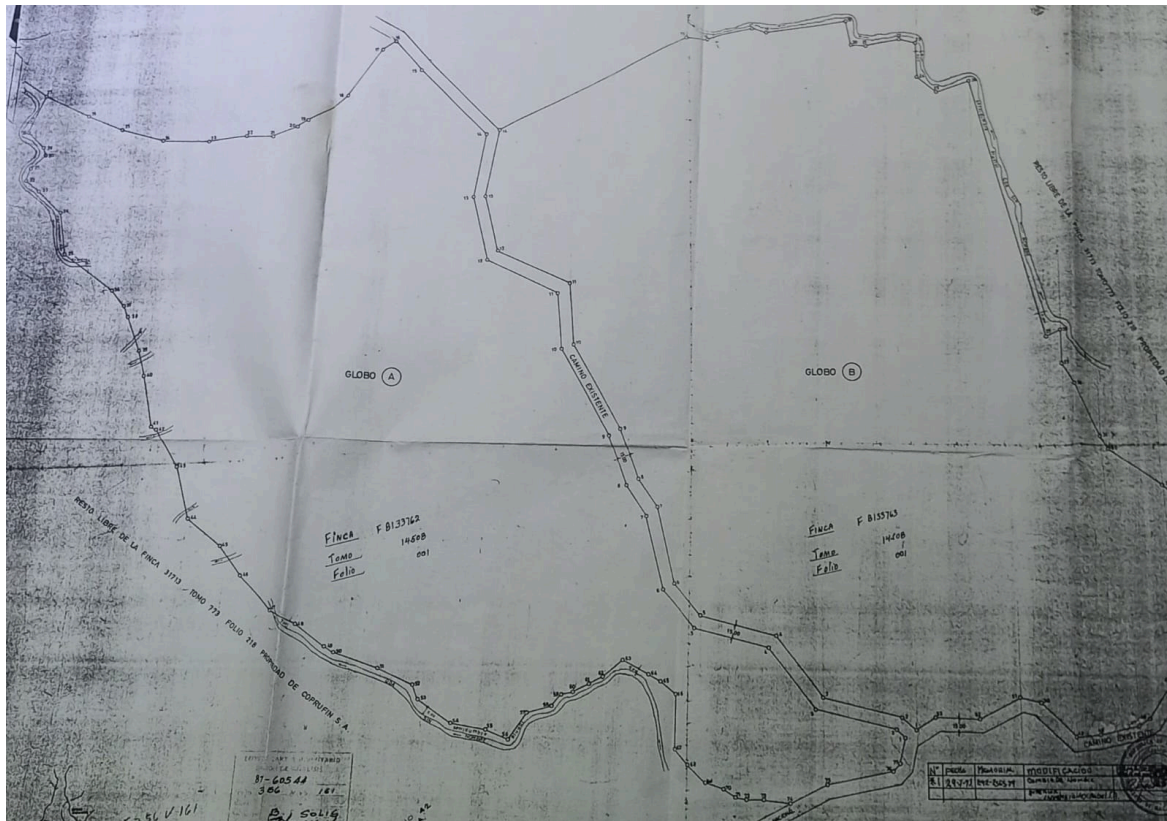
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

PLANO DE LA PROPIEDAD



Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

PLANO DE LA PROPIEDAD



VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTAS DEL TERRENO



Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DEL TERRENO



VISTAS DEL TERRENO



Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DEL TERRENO



Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DEL TERRENO

