



Solicitado por:	RAQUEL GRIMALDO
Cliente:	Raquel Grimaldo
Teléfono:	6983-9200
NS/REF:	337-60-06-8138-22
Finca:	6365

Dirección: Lote y Casa S/N, En esquina Calle Melitón Martín y Calle Francisco Audia, Sector de Chitré, Provincia Herrera, Distrito Chitré, Corregimiento Chitré.



PANAMA; EDIF. PACIFIC PLAZA, 1ER. PISO, VIA ISRAEL Y CL. 66 SAN FRANCISCO - APARTADO 0816-04143
TELS. PANAMA: 399-6900 · COLON: 441-6697 · CHIRIQUI : 774-7642 · SANTIAGO : 998-3832 · CORONADO : 389-5922 – CHITRE : 978-8466
E-mail: avaluos@airpma.net · www.grupoairpanama.com



INFORME DE AVALÚO

INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITADO POR:		RAQUEL GRIMALDO	
CLIENTE:		Raquel Grimaldo	
FECHA DE SOLICITUD:		24/09/2022	
NS/REF:		337-60-06-8138-22	
TIPO DE INFORME:		AVALUO COMPLETO	
PROPÓSITO DE VALUACIÓN:		Financiamiento y crédito	
BASE DE VALUACIÓN:		Valor de Mercado	
DERECHOS DE PROPIEDAD:		Propietario Absoluto	
FECHA DE INSPECCIÓN:		24/09/2022	
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME:		20/10/2022	
FECHA EFECTIVA DE VALUACIÓN:		20/10/2022	
TIPO DE PROPIEDAD:		Lote y Casa	
IDENTIFICACIÓN:		S/N	
URBANIZACIÓN:	N/A	SECTOR:	de Chitré
CALLE:	En esquina Calle Melitón Martín y Calle Francisco Audia	CORREGIMIENTO:	Chitré
MANZANA:	N/A	DISTRITO:	Chitré
VEREDA:	N/A	PROVINCIA:	Herrera

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA:	6365	CÓD. UBICACIÓN:	6001	LOTE:	S/N
PROPIETARIO: ALEIDA ANASTACIA RODRIGUEZ					
Sección de la Propiedad					

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO

TIPO DE ZONA	☒ Urbana	NIVEL TOPOGRÁFICO	☒ Alto
EDIFICACIONES	☒ Entre el 25% y el 75%	SERVICIO DE VIGILANCIA	☒ No
TENDENCIA DEL VECINDARIO	☒ Estable	TRANSPORTE PÚBLICO	☒ Sí Distancia: 50.00 m
USO PREDOMINANTE	☒ Comercial	DENSIDAD POBLACIONAL	☒ Entre el 25% y el 75%
CAMBIOS EN EL ENTORNO	☒ Probable	TIPO DE ACCESO	☒ Calle

HOMOGENEIDAD POR ANTIGÜEDAD CON EL ENTORNO INMEDIATO	☒ Similar	CARACTERÍSTICAS DEL ACCESO	☒ Asfalto
CONDICIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO	☒ Similar	TAMAÑO CON EL ENTORNO INMEDIATO	☒ Similar
SERVICIOS	☒ Alcantarillado Sanitario ☒ Acueducto ☒ Televisión de Paga ☒ Teléfono	☒ Alumbrado Público ☒ Electricidad Aérea ☒ Teléfono	

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
Finca N°. 6365 / Lote S/N	
DESCRIPCIÓN	
USO EXISTENTE ☒ Residencial	USO DEL SUELO PERMITIDO ☒ Comercial
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN URBANA C-2 (COMERCIAL URBANO):	Aplicable a las actividades comerciales y sus usos complementarios. Permite el residencial multifamiliar de acuerdo a la densidad predominante.
EL MAYOR Y MEJOR USO DE LA PROPIEDAD EN CONSIDERACIÓN	☒ Otro (Ver Comentarios) Observaciones: El sector se observaron varias edificaciones dedicada al comercio.
TOPOGRAFÍA ☒ Semi Plana	Superficie Semi plana 100%
UBICACIÓN DEL TERRENO ☒ Esquina	FORMA ☒ Irregular
LINDEROS Y MEDIDAS	
FUENTE	☒ Registro Público ☒ Plano Catastral
NUMERO DE PLANO CATASTRAL	RH6016040
FECHA DE APROBACIÓN	07/06/1990
SUPERFICIES	
SUPERFICIE REGISTRADA	271.8600 m ²
LINDEROS Y MEDIDAS	
NORTE:	Colinda con Calle Melitón Martín
SUR:	Colinda con Resto de la Finca N°6,365, ocupado por Elisa Marín Ríos Martínez.
ESTE:	Colinda con Calle Francisco Audia.
OESTE:	Colinda con lote de Terreno segregado por este medio,
COORDENADAS	
☒ Google Earth Latitud: 7.964551375257648 Longitud: -80.43489308182716 ☒ Guarda Relación con el Plano Catastral	

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Finca N°. 6365 / Lote S/N |

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☒ Unifamiliar	TECHO	☒ Láminas de Zinc Galvanizado ☒ Estructura de Madera ☒ Estructura de Metal
PAREDES	☒ Bloques Repellados y Pintados	PISOS	☒ Cemento Rústico ☒ Baldosas de Pasta
CIELO RASO	☒ Celotex Entramado en Madera ☒ Plywood Entramado en Madera	PUERTAS	☒ Puertas de Madera Sólida ☒ Puertas de Plywood
VENTANAS	☒ Bloques Ornamentales ☒ Persianas de Vidrio en Marcos de Aluminio ☒ Mallas Metálicas	MOBILIARIO	☒ Acabados

DISTRIBUCIÓN

Portal Techado	1	Garaje Techado	1	Sala - Comedor	1
Cocina	1	Recámara(s)	3	Servicio(s)	2
Lavandería	1			Sanitarios(s)	
AMBIENTES	10			NIVELES	1

Observaciones

Las mejoras construidas sobre el lote de terreno consisten en una (1) residencia tipo unifamiliar de una sola planta.

Las recámaras cuentan con closet de puertas de plywood en marcos de madera sólida. La cocina mantiene fregador doble de acero inoxidable empotrado en sobre de concreto, revestido de azulejos, así como su pared posterior revestida de azulejos a dos (2) hiladas, con muebles debajo del mismo tipo base y aéreos de madera. Los servicios sanitarios cuentan con artefactos y ferreterías sanitarias nacionales, con sus paredes revestidas de azulejos a 1.80 metros de alto, con puerta de acrílico en marcos de aluminio, en el área de la ducha, en el servicio sanitario N°2. La lavandería cuenta con una tina doble de cemento, con su pared posterior revestida de azulejos a dos (2) hiladas.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Finca N°. 6365 / Lote S/N |

VALOR DEL TERRENO

Descripción	Área	Valor / m ²	Total
Finca: 6365	271.8600 m ²	B/. 300.00	B/. 81,558.00
VALOR TOTAL DEL TERRENO			B/. 81,558.00
OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO BALBOAS CON 00/100			

ENFOQUE DE COSTO

COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Finca N°. 6365 / Lote S/N |

FUENTE ☒ En Campo

Residencia

Área Cerrada

Área Cerrada 122.60 m² a B/. 700.00 B/. 85,820.00

Área Abierta Techada

Portal 31.59 m² a B/. 300.00 B/. 9,477.00

Garaje 27.72 m² a B/. 200.00 B/. 5,544.00

Lavandería 12.60 m² a B/. 320.00 B/. 4,032.00

COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN

B/. **104,873.00**

ÁREA TOTAL 194.51 m²

ÁREA ÚTIL 194.51 m²

DEPRECIACIÓN

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

Residencia: 50 años

Condición General de la Construcción (Residencia): Regular

Edad Efectiva: 50 Años

Vida Útil: 80 Años

Vida Útil Restante: 30 Años

	Porcentaje de Depreciación	Depreciación Acumulada
Residencia		
Por Edad	62.50 %	B/. 65,545.63

DEPRECIACIÓN TOTAL ACUMULADA

B/. **65,545.63**

VALOR SEGÚN ENFOQUE DE COSTO

COSTO DEPRECIADO B/. 39,327.38

COSTO DEPRECIADO Y EL TERRENO B/. 120,885.38

Observaciones

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

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

CAPITALIZACIÓN DE RENTA

Finca N°. 6365 / Lote S/N |

Entrada Bruta Mensual Estimada			B/. 500.00
Entrada Bruta Anual			B/. 6,000.00
Gastos Anuales Aproximados	20.00%		B/. 1,200.00
Entrada Neta Anual			B/. 4,800.00
Representa	6.86%	Neto sobre la Inversión de	B/. 70,000.00

RESUMEN DE VALORES

Finca N°. 6365 / Lote S/N |

VALOR POR ENFOQUE DE COSTO	B/. 120,885.38
VALOR POR ENFOQUE DE COMPARACIÓN	B/. 145,000.00
VALOR POR ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO	B/. 70,000.00
VALOR ASEGURABLE	
POR COSTO DE REPOSICIÓN	B/. 104,873.00
POR COSTO DEPRECIADO	B/. 39,327.38

RECONCILIACIÓN DE VALORES Y CONCLUSIONES

Finca N°. 6365 / Lote S/N |

Tomando en consideración las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el cual se inserta esta propiedad y de acuerdo a los valores obtenidos, según el uso y propósito del presente informe de avalúo, el valor de mercado de la propiedad lo estimamos en:

VALOR DE MERCADO: B/. **135,000.00**

VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA FORZOSA B/. 121,500.00

ENFOQUE DE COMPARACIÓN

PROPIEDAD SUJETO

FINCA N°. 6365 / LOTE S/N

Edad Efectiva	50 Años
Código de Zonificación	R-E (Residencial Especial)
Superficie del Terreno	271.86 m ²
Superficie Construcción Útil	194.51 m ²
Superficie Total de la Construcción	194.51 m ²

PROPIEDADES COMPARABLES

	1	2	3
Dirección	Lote y Casa, Sector de Chitré, próximo a Plaza Moderna, Corregimiento de Chitré.	Lote y Casa, sector de Chitré, Urbanización Altos de Los Guayacanes, Corregimiento Chitré.	Lote y Casa, sector de Chitré, Avenida Pérez Corregimiento de Chitré.
Código de Zonificación	C-2 (Comercial Urbano)	R-E (Residencial Especial)	R-E (Residencial Especial)
Valor	B/. 160,000.00	B/. 120,000.00	B/. 130,000.00
Fuente	Oferta de Internet	Venta en Registro Público	Oferta de Internet
Fecha de Emisión de la Fuente	02/04/2022	07/04/2022	01/04/2022
Edad	12 años	Recién construcción	9 años
Superficie del Terreno	396.00 m ²	300.00 m ²	193.00 m ²
Valor del Terreno	B/. 0.00 /m ²	B/. 0.00 /m ²	B/. 0.00 /m ²
Superficie de la Construcción	175.00 m ²	125.00 m ²	164.00 m ²
Valor por m ² de Mercado	B/. 914.29 /m ²	B/. 960.00 /m ²	B/. 792.68 /m ²
FACTORES	Corrección	Corrección	Corrección
Cantidad De Ambientes	1.00	1.00	1.02
Ubicación	1.05	1.05	1.05
Accesibilidad	1.05	1.05	1.00
Comercialización	0.95	0.95	0.95
Antigüedad	0.95	0.95	0.95
Calidad De Construcción	0.95	0.95	0.95
Factor por Oferta	0.95	0.95	0.95
Factor de Corrección	0.90	0.90	0.87
Corrección del Valor del Comparable	B/. 143,678.90	B/. 107,759.18	B/. 113,403.71
Valor por m ² Ajustado del Comparable	B/. 821.02	B/. 862.07	B/. 691.49

Valor por m² B/. **750.00**

Valor Según Enfoque Comparativo B/. **145,000.00**

REGISTRO PÚBLICO

VALORES REGISTRADOS

Finca N°. 6365

Valor del Terreno:	B/.6,782.00	Escritura:	48	Notaría:	Herrera	Fecha:	04/02/1964
Valor de Ventas:	B/.15,000.00	Escritura:	6871	Notaría:	Herrera	Fecha:	19/10/2021

GRÁVAMENES

Finca N°. 6365

Se encuentra libre de gravámenes	☒ Sí
Está Hipotecada	☒ No

MEDIDAS CAUTELARES

SECUESTRO

Finca N°. 6365

Se encuentra libre de secuestro	☒ Sí
---------------------------------	--

EMBARGO

Finca N°. 6365

Se encuentra libre de embargo	☒ Sí
-------------------------------	--

OBSERVACIONES

NOTA IMPORTANTE:

Este avalúo se realizó tomando en consideración la información proporcionada por el cliente respecto de la ubicación o localización del bien avaluado, así como también la información que reposa en el Registro Público de Panamá, además del Plano N°RH601-6040, aprobado el 08 de junio de 1990, suministrado para estos efectos.

DEFINICIONES SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN - VERSIÓN 2022

VALOR DE MERCADO:

Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de evaluación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

ENFOQUE DEL COSTE:

Provee un indicador de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o por construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

ENFOQUE DE COMPARACIÓN:

Enfoque de comparación el método de comparación de transacciones, también conocido como el método de transacciones de referencia utiliza información sobre transacciones que involucren activos que sean iguales o similares al objeto activo para llegar a una estimación de valor.

Cuando las transacciones comparables consideradas involucren al objeto activo, este método en ocasiones se conoce como método de transacciones previas. Si pocas transacciones recientes han ocurrido, el valuador puede considerar precios de activos idénticos o similares que estén anunciados u ofertado para su venta, siempre que la pertenencia de esta información sea claramente establecida, críticamente analizada y documentada.

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO:

El enfoque basado en el ingreso provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería en un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el activo.

Una base fundamental para que el enfoque basado en el ingreso es que los inversores esperan recibir un retorno sobre sus inversiones y que tal retorno debería reflejar el nivel de riesgo de la inversión.

VALOR DE LIQUIDACION O VENTA FORZOSA:

El valor de liquidación es la cuantía estimada que obtendría por la venta de un activo o grupo de activos de forma fragmentada. El valor de liquidación debería tener en cuenta el coste de poner los activos en condiciones de venta, así como los de la actividad de disposición.

El valor de liquidación se puede determinar bajo la premisa diferente de valor de una transacción forzosa con un corto periodo de comercialización.

NORMAS DE VALUACIÓN APLICADAS: IVS 101; IVS 102; IVS 103; IVS 104; IVS 105.

CERTIFICACIONES

NOTA IMPORTANTE 1:

Al recibir el presente informe de avalúo y al pagar el precio de los servicios profesionales para que nosotros lo emitiéramos, usted como cliente / propietario / entidad bancaria o financiera / solicitante (o todas las anteriores), acepta:

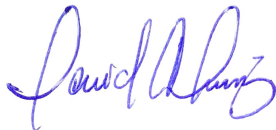
- 1). La vigencia de este informe de avalúo, la cual no será mayor de doce (12) meses luego de la fecha de emisión. A este efecto, es importante tener presente que este informe ha sido confeccionado de conformidad con los requerimientos éticos y profesionales del Código de Conducta de las Normas Internacionales de Valuación 2020 y es el resultado de una inspección visual de la propiedad, consultas en el Registro Público y documentación suministrada, no se ha omitido deliberadamente ningún detalle al día en que se efectuó la inspección y, por tanto, esa realidad puede variar con el paso del tiempo.
- 2). Asumir plena responsabilidad de la documentación e información que suministró a **AIR AVALUOS, S.A.** (incluyendo descripción y señalamiento del sitio de ubicación de la propiedad) en el proceso de elaboración de este informe; por tanto, expresamente declara que toda la información y documentación suministrada ha sido fidedigna y legalmente válida a nuestro más leal saber y entender.
- 3). Que el servicio profesional de **AIR AVALUOS, S.A.** para la elaboración y emisión de este informe, consistió en aplicar los principios y metodologías internacionales generalmente aceptados sobre valuación, para emitir una opinión razonable sobre el valor de la propiedad examinada, de acuerdo a los parámetros especificados y detallados en el presente informe de avalúo.
- 4). Que **AIR AVALUOS, S.A.** garantiza la independencia, transparencia y confiabilidad del trabajo realizado y plasmado en este informe; sin embargo, no puede asumir responsabilidad por información pública encontrada, los documentos (escrituras, planos y demás) suministrados por el cliente / propietario / solicitante y/o obtenidos de fuentes confiables, en los casos en que esta o cualesquiera otra información o documentación presente errores, se encuentre incompleta o han sido objeto de alteración o fraude en su fuente o por parte de primeras, segundas o terceras partes.
- 5). Que este informe se ha emitido únicamente para uso exclusivo del cliente / propietario / entidad bancaria o financiera / o adquirente de la propiedad; por tanto, el mismo no puede ser utilizado para otros fines o para una peritación dentro de procesos judiciales o administrativos, a menos que el informe expresamente mencione que se ha emitido para esos finales.

NOTA IMPORTANTE 2:

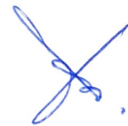
Si usted NO es el solicitante de este informe de avalúo, y por el contrario es una persona / entidad bancaria o financiera / o tercero que piensa tomar alguna decisión sobre la propiedad analizada en este informe, enfáticamente le solicitamos utilice nuestro servicio de confirmación de contenido de avalúo, a fin de que tenga certeza de que el documento que le han proporcionado, corresponde en su contenido al documento que nosotros emitimos.

**Suscribimos el presente Informe de inspección y avalúo, en la ciudad de Panamá,
República de Panamá, a los veinte (20) días del mes de octubre del dos mil ventidos .**

Atentamente,
A.I.R - Avaluos, S.A.



Arq. David A. Quiroz B.
Supervisor - Avalúos
Idoneidad No.2002-001-002



Arq. Fermín Cruz Navas
Inspector - Avaluador
Idoneidad No.2013-001-004

ANEXOS

- FOTOGRAFÍAS
- PLANO DE LOCALIZACIÓN.
- PLANO CATASTRAL.
- ESCRITURA.

FOTOGRAFÍAS



Vista General de la Propiedad.



Vista de la Calle de Acceso.



Vista de la Calle de Acceso.



Vista del Portal.



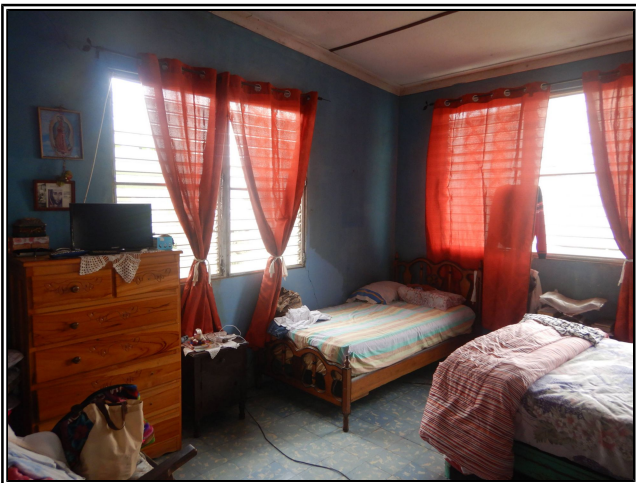
Vista del Garaje.



Vista de la Sala Comedor.



Vista de la Cocina.



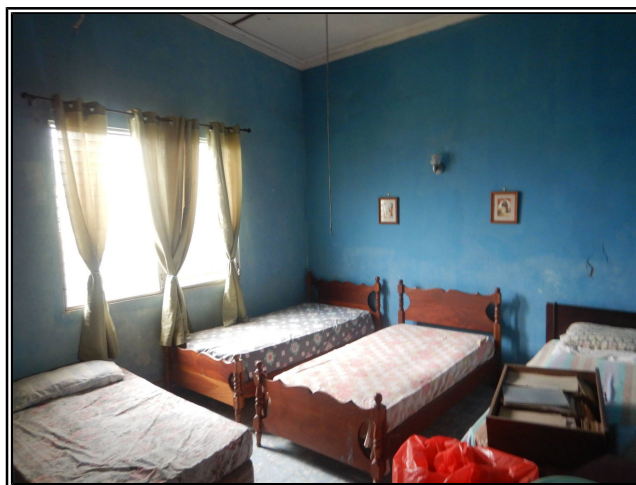
Vista de la Recámara N°1.



Vista del Closet de la Recámara N°1.



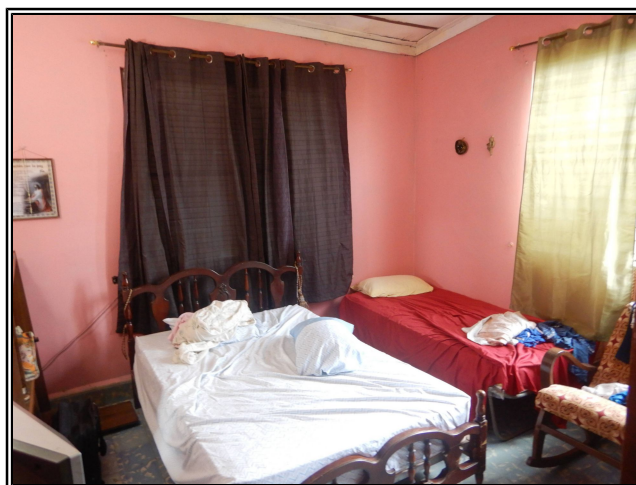
Vista del Servicio Sanitario N°1.



Vista de la Recámara N°2.



Vista del Closet de la Recámara N°2.



Vista de la Recámara N°3.



Vista del Closet de la Recámara N°3.



Vista del Servicio Sanitario Secundario.



Vista de la Lavandería.



Vista del Sector.



Vista del Sector.

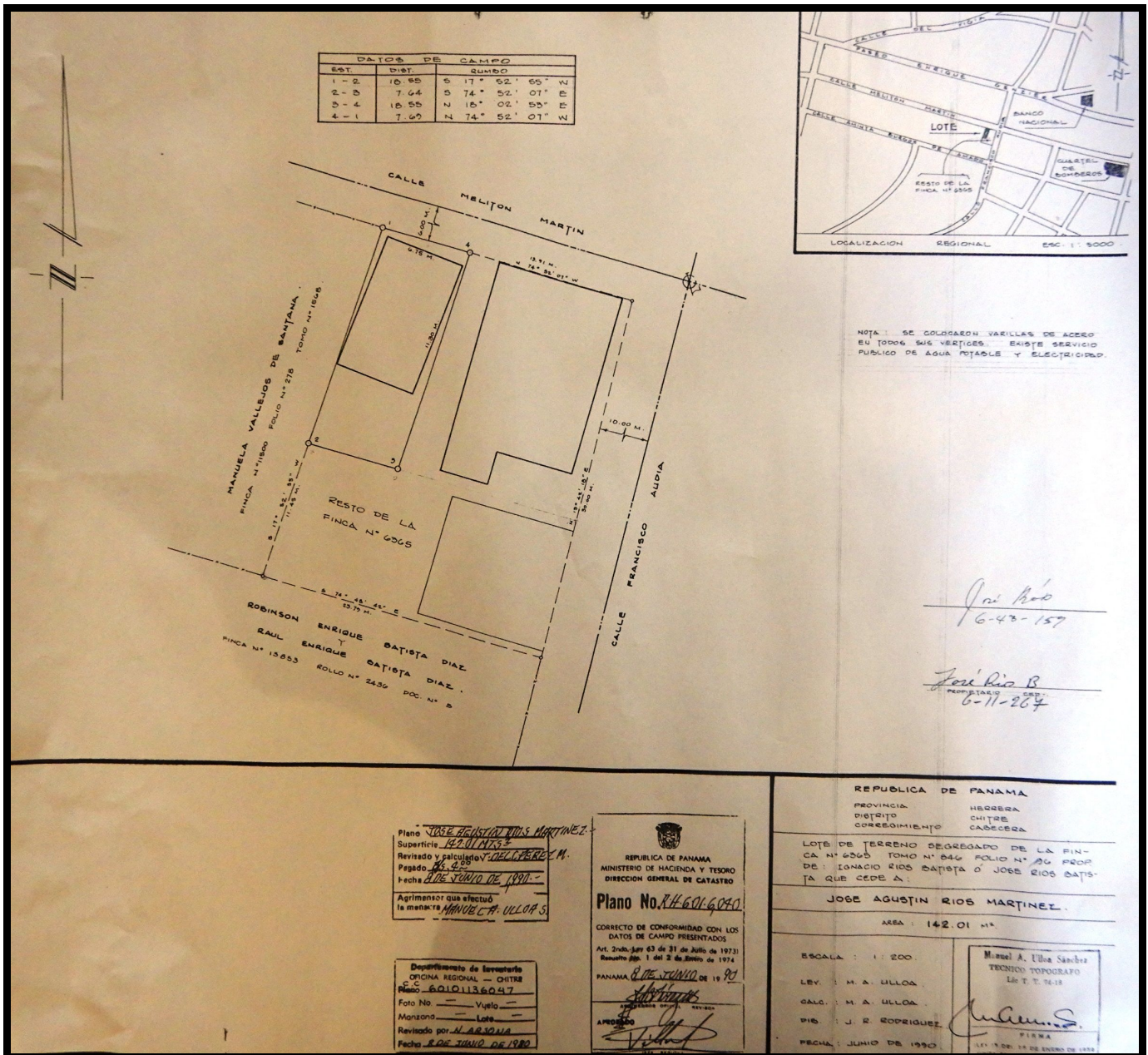


Vista del Sector.

PLANO DE LOCALIZACIÓN.



PLANO CATASTRAL.



Plano JOSE AGUSTIN RIOS MARTINEZ.
Superticie 142.01 MT²
Revisado y calculado J. DEL CERREZ M.
Pagado Bs. 4.⁰⁰
Fecha 8 DE JUNIO DE 1990.
Agrimensor que efectuó
la mensura MANUELA ULLOA S.

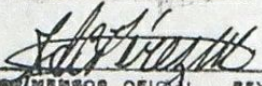
Departamento de Inventario
OFICINA REGIONAL — CHITRE
C.C. 60101136047
Plano 60101136047
Foto No. — Vuelo —
Manzana — Lote —
Revisado por N. ARJONA
Fecha 8 DE JUNIO DE 1980

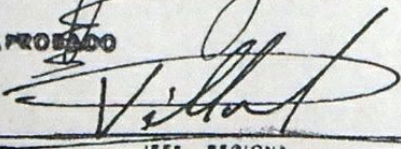

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

Plano No. R.H. 601.6040

CORRECTO DE CONFORMIDAD CON LOS
DATOS DE CAMPO PRESENTADOS
Art. 2do. Ley 63 de 31 de Julio de 1973)
Resuelto No. 1 del 2 de Enero de 1974

PANAMA, 8 DE JUNIO DE 19 90


AGREMIADOR OFICIAL REVISOR


JEFE REGIONAL

Microfilmado

6365

6368

$$\frac{5906}{205}$$

Discipline
number 4

5894
202

[illegible]

98