

Panamá, 27 de Diciembre del 2016

Señor
Javier Pinzón
Ciudad

Estimado Señor:

Por este medio le presentamos el Informe de Inspección y Avalúo AV-163-12-16 de una Finca propiedad de **Angel Miguel, S.A.**, ubicada en el Local 100, Nivel 100, P.H. Centro Comercial La Gran Estación, Avenida Simón Bolívar (Transistmica), Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como Inspectores Evaluadores. Esperamos poder servirles nuevamente en el futuro.

Quedando a las órdenes para cualquier consulta.

Atentamente,



Raúl Vallarino
Gerente



RESUMEN INFORMATIVO INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Javier Pinzón
Propietario: Angel Miguel, S.A.
 Fecha de Solicitud: 14 de Diciembre de 2016
 Fecha de Inspección: 16 de Diciembre de 2016

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
 Distrito: Panamá
 Corregimiento: Pueblo Nuevo
 Población o Barriada: Avenida Simón Bolívar (Transistmica)
 Ubicación: P.H. Centro Comercial La Gran Estación, Nivel 100, Local 100

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	48682	CODIGO UBICACIÓN	8707
ROLLO			
DOCUMENTO	75213		

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

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Local 99.
 Sur: Pasillo de circulación.
 Este: Local 102-103.
 Oeste: Pasillo de circulación.

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	38,309.75 M2	0.08 %
Precio por M2:	500.00 B/.	Valor total: 15323.90 B/.

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la Construcción:	B/.	135,296.00
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	150,619.90
Valor por el método comparativo:	B/.	153,796.30
Valor de apreciación según demanda:	B/.	152,000.00
Valor de venta rápida:	B/.	136,800.00

GRAVAMENES

Libre de Gravamen

Hipotecada

HIPOTECA JUNTO CON OTRAS FINCAS

INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Javier Pinzón
Propietario: Angel Miguel, S.A.
Fecha de Solicitud: 14 de Diciembre de 2016
Fecha de Inspección: 16 de Diciembre de 2016

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Pueblo Nuevo
Población o Barriada: Avenida Simón Bolívar (Transístmica)
Ubicación: P.H. Centro Comercial La Gran Estación, Nivel 100, Local 100

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	<input type="text" value="48682"/>	CODIGO UBICACIÓN	<input type="text" value="8707"/>
ROLLO	<input type="text"/>		
DOCUMENTO	<input type="text" value="75213"/>		

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

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Local 99.
Sur: Pasillo de circulación.
Este: Local 102-103.
Oeste: Pasillo de circulación.

NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACION DEL MIVI

R1B R2B RM2 C2

CARACTERISTICAS DEL VECINDARIO

DESCRIPCION DE LA ZONA

Urbana Sub-Urbana Rural

CALLE

Asfalto Piedra Suelta Tierra
Hormigón Servidumbre Vereda

SERVICIOS

Alcant. Pluvial Electricidad Teléfono Aceras
Alcant. Sanitario Acueducto Alumbrado Público Tanque Séptico

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

CONDICIONES GENERALES

Excelentes Buenas Regulares
Malas Pésimas

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años

TIPO DE CONSTRUCCION

Unifamiliar En hilera Prop. Horizontal Comercial
Adosada Dúplex Multi Familiar Industrial

PAREDES

Bloq. repellados Madera Mampostería Vidrio
Gypsum Adobe Empapelado

TECHO

Losa de Hormigón Tejalit Aluminio Est. Metálicas
Asbesto Cemento Zinc Est. de Madera Aislante Térmico

CIELO RASO

Fibra mineral Molduras Zinc/losa Techo Visto
Foam y aluminio Gypsum Repello Liso Rep. Decorativo

PISOS

Concreto a llana Madera Mármol Baldosas
Plywood Pasta Granito

VENTANAS

Madera/vidrio
Aluminio y Vidrio

PUERTAS

Verjas de hierro Plywood Enrollable
Ornamentales Aluminio y Vidrio Madera

DISTRIBUCION DE LA EDIFICACION

Estacionamientos Local Comercial 2 Depósito 2 1/2 Serv. Sanitario 2

ACABADOS

Local Comercial Lujosos Acabados Semi- Acabados
Sanitario Lujosos Acabados Semi- Acabados

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

DIMENSIONES DEL TERRENO

Área: 38,309.75 M2
Frente: _____ ML
Fondo: _____ ML

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Plano Ondulado Quebrado Acantilado

UBICACIÓN DE TERRENO

Esquina Entre otros lotes Calle Sin Salida Rotonda

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 38,309.75 M2 0.08 %
Precio por M2: 500.00 B/. Valor total: 15,323.90 B/.

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCION

Área Cerrada:	<u>84.56</u>	X	<u>2,000.00</u>	=	<u>169,120.00</u>
		X		=	<u>0.00</u>
		X		=	<u>0.00</u>

Valor Total de reemplazo B/. 169,120.00

DEPRECIACION

Por Edad	<u>20.00</u>	%	B/.	<u>33,824.00</u>
Por Mejoras		%	B/.	<u>0.00</u>

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la Construcción:	B/.	<u>135,296.00</u>
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	<u>150,619.90</u>
Valor por el método comparativo:	B/.	<u>153,796.30</u>
Valor de apreciación según demanda:	B/.	<u>152,000.00</u>
Valor de venta rápida:	B/.	<u>136,800.00</u>

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	B/.	<u>1,350.00</u>
Entrada Bruta Anual:	B/.	<u>16,200.00</u>
Gastos Anuales Aproximados:	B/.	<u>4,860.00</u>
Entrada Neta Anual Estimada:	B/.	<u>11,340.00</u>
Porcentaje que esto representa sobre la inversión calculada:	%	<u>8.00</u>
Valor sobre la Renta	B/.	<u>141,750.00</u>

DECLARACION DE MEJORAS

Fecha: 17 de Febrero de 2000 Superficie: 84.56 M2
Remodelaciones: Local 100, Nivel 100.

GRAVAMENES

Libre de Gravamen Hipotecada **HIPOTECA JUNTO CON OTRAS FINCAS**

FICHA 267004

Por la suma de: B/. 485,000.00

A favor de: HSBC Bank, USA

Fecha: 30 de Julio de 2002



DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

ELEMENTO	PROPIEDAD AVALUADA	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	PH CENTRO COMERCIAL LA GRAN ESTACION, LOCAL 100 NIVEL 100	PH CENTRO COMERCIAL LA GRAN ESTACION, NIVEL 000	PH CENTRO COMERCIAL LA GRAN ESTACION, NIVEL 200	PH CENTRO COMERCIAL LA GRAN ESTACION
FECHA DE LA VENTA		MARZO 2016	AGOSTO 2016	JULIO 2016
PRECIO DE VENTA		B/. 290,000.00	B/. 114,000.00	B/. 150,000.00
AJUSTE POR OFERTA				B/. 142,500.00
TAMAÑO DEL TERRENO (M2)	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AREA DE LA PROP.	84.56	180.00	63.00	70.00
ANTIGÜEDAD	16 AÑOS	16 AÑOS	16 AÑOS	16 AÑOS
LOCAL COMERCIAL	2	1	1	1
1/2 BAÑO	2	1	1	1
ESTACIONAMIENTO				
VALORES AJUSTADOS	B/. 153,796.30			

La propiedad avaluada consiste en el Local 100, ubicado en el nivel 100 del P.H. Centro Comercial La Gran Estación, localizado en la Avenida Simón Bolívar (Transistmica).

Área Cerrada: Está compuesto por dos locales, dos depósitos y dos medios servicios sanitarios. En sus acabados presenta piso de baldosas junto a techo de losa de hormigón con cielo raso de gypsum. Las paredes son de bloques repelladas y de gypsum pasteadas, todas pintadas en ambas caras. Las ventanas son de vidrio fijo en marcos de aluminio. Los medios servicios sanitarios cuentan con artefactos estándar y azulejos en las paredes hasta media altura.

OBSERVACIONES

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

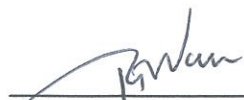
En atención a investigación en el Registro Público, la Finca 48682 PH, sobre la cual se encuentra construida la propiedad objeto del presente avalúo, no mantiene inscripción de secuestro o embargo.

ANEXOS

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 Panamá, República de Panamá al día 27 del mes de Diciembre de 2016.

Atentamente,


Ing. Raúl Vallarino
Gerente



VIAS DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTAS GENERALES DEL CENTRO COMERCIAL



VISTAS GENERALES DEL CENTRO COMERCIAL



VISTA FRONTAL DEL LOCAL



VISTAS GENERALES DEL LOCAL



VISTA DEL DEPOSITO



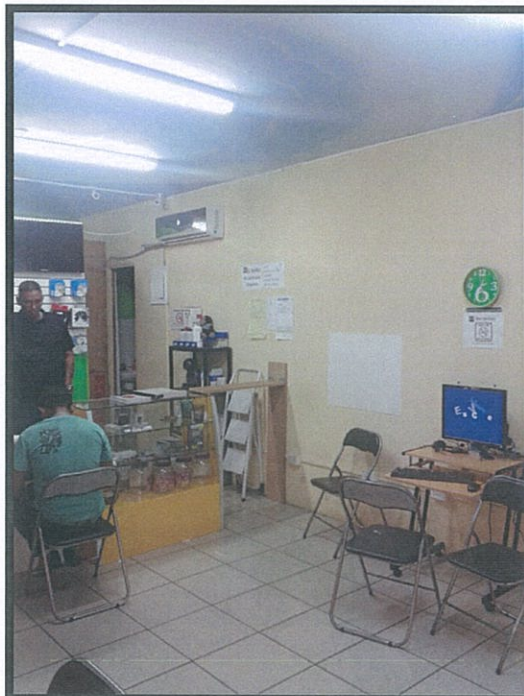
VISTA DEL MEDIO SERVICIO SANITARIO



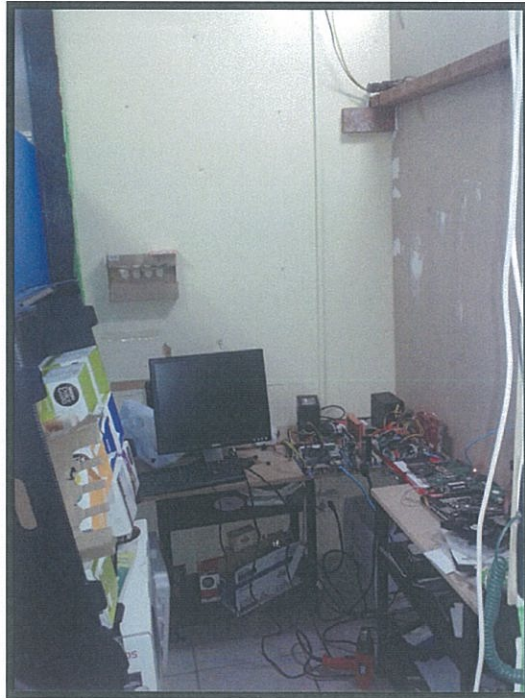
VISTA FRONTAL DEL LOCAL



VISTAS GENERALES DEL LOCAL



VISTA DEL DEPOSITO



VISTA DEL MEDIO SERVICIO SANITARIO

