

Panamá, 27 de Diciembre de 2016

Señor
Javier Pinzón
Ciudad

Estimado Señor:

Por este medio le presentamos el Informe de Inspección y Avalúo AV-162-12-16 de una Finca propiedad de **Angel Miguel, S.A.**, ubicada en el Local 46, P.H. Centro Comercial Plaza Conquistador, Corregimiento de Juan Díaz, 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





Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

Página de Resumen
Ns/Ref: AV-162-12-16

INFORME DE INSPECCION Y AVALUO RESUMEN INFORMATIVO

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: Juan Díaz
Población o Barriada: P.H. Centro Comercial Plaza Conquistador
Ubicación: Local 46

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	43380	CODIGO UBICACIÓN	8712
ROLLO			
DOCUMENTO	2327290		

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

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Local 47.
Sur: Área común.
Este: Área común.
Oeste: Local 45.

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	31,296.02 M2		0.25 %
Precio por M2:	650.00 B/.	Valor total:	50,856.03 B/.

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la Construcción: B/.	78,934.00
Valor real actual del terreno y la construcción: B/.	129,790.03
Valor de apreciación según demanda: B/.	130,000.00
Valor de venta rápida: B/.	117,000.00

GRAVAMENES

Libre de Gravamen

Hipotecada

HIPOTECA JUNTO CON OTRAS FINCAS



Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

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: Juan Díaz
Población o Barriada: P.H. Centro Comercial Plaza Conquistador
Dirección: Local 46

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	43380	CODIGO UBICACIÓN	8712
ROLLO			
DOCUMENTO	2327290		

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

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Local 47.
Sur: Área común.
Este: Área común.
Oeste: Local 45.

NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACION DEL MIVI

RIB R2B RM3 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
Bloques vistos Gypsum Empapelado

TECHO

Losa Metaldeck Tejas Aluminio Est. Metálicas
Asbesto Cemento Zinc Est. De Madera

CIELO RASO

Mad. Machimbrada Aislante Foam y Aluminio Techo visto
Escayola Gypsum Repello Rústico Fibra de Vidrio

PISOS

Concreto a llana Madera Laminada Madera Alfombra
Cemento Rústico Granito Baldosas

VENTANAS

Vidrios Fijos Verjas de hierro Aluminio y Vidrio Plywood
Malla Metálica Vidrio y Aluminio Hierro

PUERTAS

DISTRIBUCION DE LA EDIFICACION

Estacionamientos Sala de Belleza Depósito 1/2 Serv. Sanitario
1

ACABADOS

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

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

DIMENSIONES DEL TERRENO

Área: 31.296.02 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: 31.296.02 M2 0.25 %
Precio por M2: 650.00 B/. Valor total: 50,856.03 B/.

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCION

Área Cerrada:	M2		Precio por M2	=	Total por área
	64.70	X	1,600.00	=	103,520.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
		X		=	0.00
Valor Total de reemplazo					B/. 103,520.00

DEPRECIACION

Por Mejoras	23.75 %	B/.	24,586.00
	%	B/.	

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la Construcción:	B/.	78,934.00
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	129,790.03
Valor de apreciación según demanda:	B/.	130,000.00
Valor de venta rápida:	B/.	117,000.00

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	B/.	950.00
Entrada Bruta Anual:	B/.	11,400.00
Gastos Anuales Aproximados:	B/.	2,850.00
Entrada Neta Anual Estimada:	B/.	8,550.00
Porcentaje que esto representa sobre la inversión calculada:	%	8.00
Valor sobre la Renta:	B/.	106,875.00

DECLARACION DE MEJORAS

Fecha: 22 de Diciembre de 1997
Remodelaciones: Local 46.

GRAVAMENES

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

FICHA

Por la suma de: B/.

A favor de: HSBC Bank, USA

Fecha: 30 de Julio de 2002



DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

La propiedad avaluada consiste en el Local 46 del P.H. Centro Comercial Plaza Conquistador, localizado en la Avenida Domingo Díaz, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Área Cerrada: Incluye un área de uso múltiple, depósito y medio servicio sanitario. En sus acabados presenta piso de baldosas junto a techo de zinc sobre estructura metálica y cielo raso de foam suspendido sobre estructura metálica. Las paredes son de bloques repelladas y de gypsum pasteadas, todas pintadas en ambas caras. El medio servicio sanitario cuenta con artefactos estándar y azulejos en las paredes hasta la altura del cielo raso.

El local mantiene derecho para el uso de los estacionamientos del P.H. Centro Comercial Plaza Conquistador.

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 43380 PH, sobre la cual se encuentra construida la propiedad objeto del presente avalúo, no mantiene inscripción de secuestro o embargo.

ANEXOS

Fotografías

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 a los 27 días del mes de Diciembre de 2016.

Atentamente,


Ing. Raúl Vallarino
Gerente



VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD

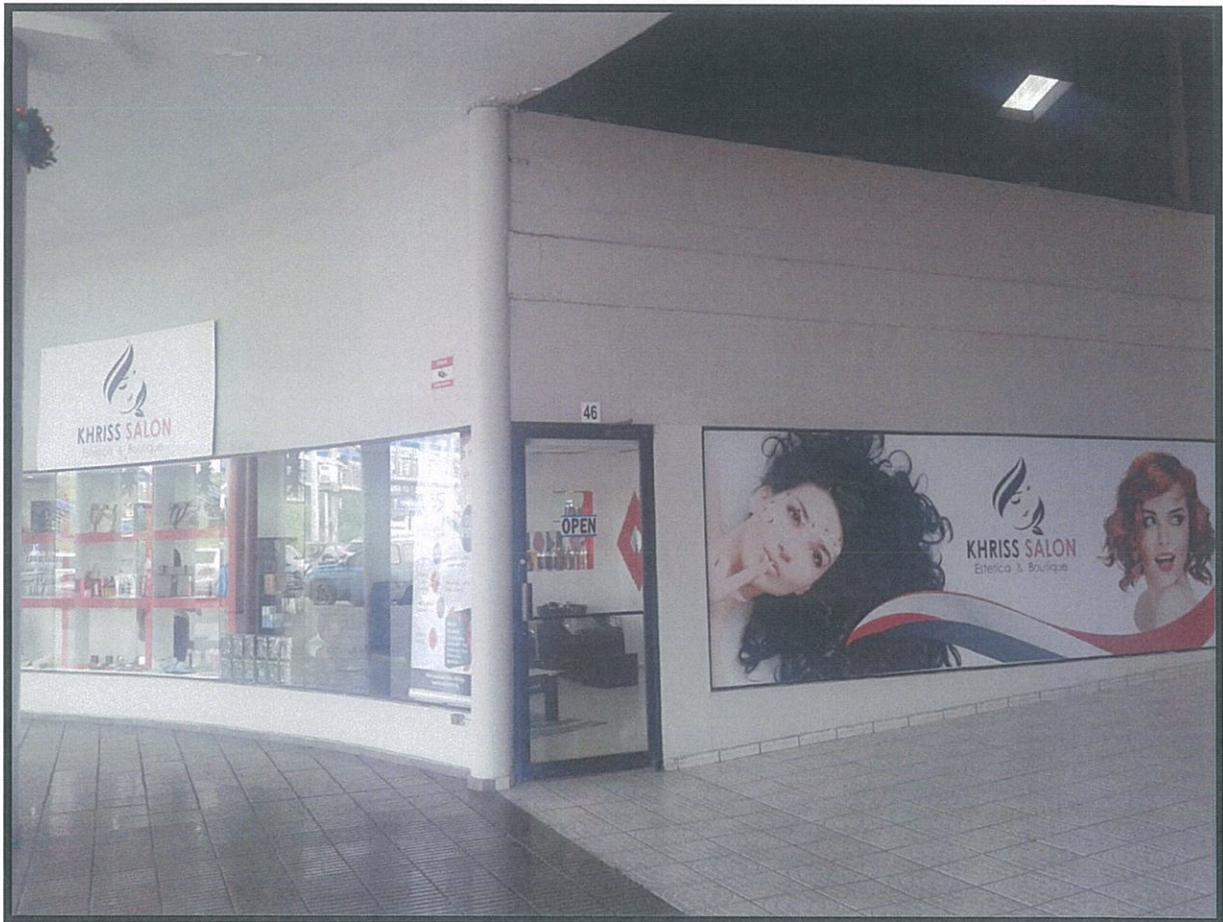


Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

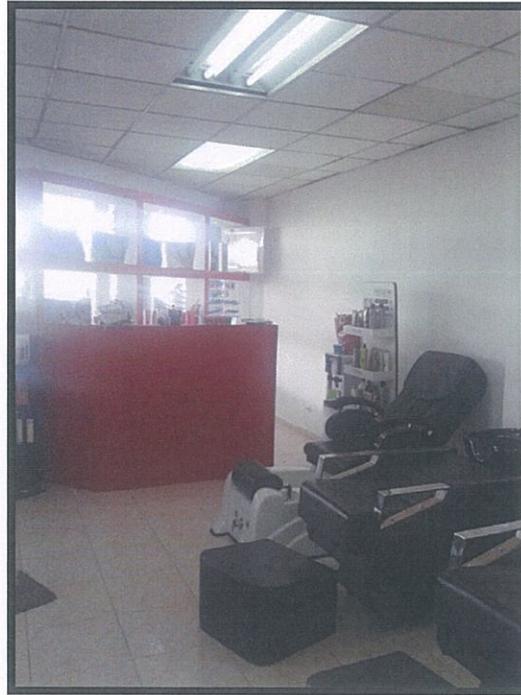
VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD



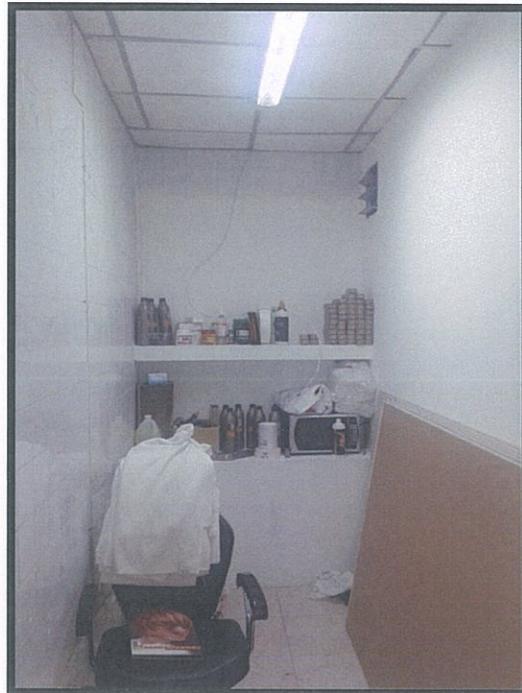
VISTA FRONTAL DEL LOCAL



VISTAS GENERALES DEL LOCAL



VISTA DEL DEPOSITO



VISTA DEL MEDIO SERVICIO SANITARIO

