

Panamá, 26 de Marzo del 2022.

Señores
NIPA CORP.
Ciudad

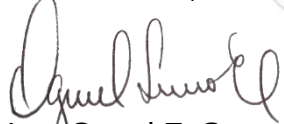
Respetados Señores:

En adjunto le presentamos el informe de avalúo e inspección (**Ava. MZ-384-22**) realizado a la **Finca 167687** propiedad de **NIPA CORP.** ubicada en Albrook, Calle Tulipan africano, Casa 45-B, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. El cual arrojo un Valor Según Demanda de **B/. 640,000.00** (seiscientos cuarenta mil balboas).

Se ejecutó en campo la inspección de la propiedad mencionada para así poder determinar un valor, tomando en cuenta las condiciones del inmueble y los precios del mercado actual.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros como asesores técnicos y aprovechamos la oportunidad para extenderle la invitación de trabajar nuevamente con nosotros en el futuro.

Atentamente,



Ing. Oguel F. Suero
Gerente General

Cliente: NIPA CORP.

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

RESUMEN INFORMATIVO

GENERALES

Solicitado por: NIPA CORP.
 Propietario: NIPA CORP.
 Cliente: NIPA CORP.
 Finca: 167687 Entrada: 185729/2020
 Antigüedad: 60 Años
 Fecha Solicitud: 25 de marzo de 2022
 Fecha Inspección: 26 de marzo de 2022
 Inspector: Ing. Norberto Zurita

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia: Panamá
 Distrito: Panamá
 Corregimiento: Ancón
 Localidad: Albrook, Calle Tulipan Africano
 Casa: 45-B

LINDEROS

Norte: Calle Sessions Este: Parcela 46-B
 Sur: Calle Old Curundu Oeste: Parcela 45-A

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO			
Área:	522.76	m ²	
Valor x m ² :	\$	400.00	
Valor Total:	\$	209,104.00	
VALORIZACIÓN			
Valor Real De la Construcción:	\$	337,105.33	
Valor De Terreno y Construcción:	\$	546,209.33	
Valor Según Método Comparativo:	\$	644,039.88	
Valor De Apreciación Según Demanda:	\$	640,000.00	
Valor De Venta Rápida:	\$	576,000.00	
Valor Sobre La Renta:	\$	540,000.00	

GRAVÁMENES

Primera Hipoteca	☒	Segunda Hipoteca	☒	Secuentro	☐
Monto:	\$ 50,000.00	\$ 148,500.00		Ficha: 448203	
A Favor:	Banco General, S.A.			Doc.: 1512417	
Fecha:	28/01/2009	04/08/2009		Ficha: 453506	
Plazo:	11 Años	25 Años		Doc.: 1558365	

DESCRIPCION DE LA ZONA

Tipo:

Urbano	☒	Sub- Urbano	☐	Rural	☐
--------	-------------------------------------	-------------	--------------------------	-------	--------------------------

Uso de la Zona en %:

Agropecuario	☐	Comercial	☐	Residencial	☐
--------------	--------------------------	-----------	--------------------------	-------------	--------------------------

Densidad de Población:

Menos de 25%	☐	Entre 25 % y 75%	☒	Mas de 75%	☐
--------------	--------------------------	------------------	-------------------------------------	------------	--------------------------

Valores de la propiedad:

Creciente	☒	Estable	☐	Decreciente	☐
-----------	-------------------------------------	---------	--------------------------	-------------	--------------------------

Oferta/Demanda:

Equilibrada	☒	Escasa	☐	Exceso de Oferta	☐
-------------	-------------------------------------	--------	--------------------------	------------------	--------------------------

Nivel Socio-Económico:

Alto	☒	Medio	☒	Bajo	☐
------	-------------------------------------	-------	-------------------------------------	------	--------------------------

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Zonificación:

R1D1	☒	R2D1	☐	MCU3	☐
------	-------------------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

Cambios en el Uso de Suelo:

Improbable	☒	Probable	☐	En Proceso	☐
------------	-------------------------------------	----------	--------------------------	------------	--------------------------

Acceso:

Concreto	☒	Tosca	☐	Serv.	☐
Piedra	☐	Adoquines	☐	Vereda	☐

Utilidades:

A. Pluvial	☒	Tendido Elec.	☒	Teléfono	☒
A. Sanitario	☒	Acueducto	☒	Aceras	☒
T. Séptico	☐	P. Tratamiento	☐		

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Mayor y Mas Intenso Uso del Terreno:

Residencial	☒	Comercial	☐	Industrial	☐
-------------	-------------------------------------	-----------	--------------------------	------------	--------------------------

Mayor y Mas Intenso Uso de la Construcción:

Residencial	☒	Comercial:	☐	No Aplica	☐
-------------	-------------------------------------	------------	--------------------------	-----------	--------------------------

Topografía:

Plano	☒	Quebrado	☐	Acantilado	☐
Pendientes	☐	Entre Lotes	☒	Rotonda	☐
Esquina	☐	Calle sin salida	☐		

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 522.76 m²

Valor x m²: \$ 400.00

V. Total:

\$ 209,104.00

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Unifamiliar	☒	En hilera	☐	Prop. Horizontal	☐	Comercial	☐
Adosada	☐	Duplex	☐	Multi Familiar	☐	Industrial	☐

PAREDES

Bloq. Repellados	☒	Madera	☐	Mampostería	☐	Pasteadas	☐
Bloques Vistos	☐	Adobe	☐	Empapelado	☐	Estuco	☐
Concreto Armado	☐						

PISOS

Concreto a llana	☒	Mármol	☒	Revestimiento de Piedra	☒	Porcelanato	☒
Cemento Rustico	☐	Congrani	☐	Parquet	☒	Alfombrado	☐

TECHO

Losa de Hormigón	☒	Tejas	☒	Estructura Metálica	☒
Acabado Cemento	☐	Zinc	☐	Est. Madera	☐
Aluminio	☐				

CIELO RASO

Mad. Machimbrada	☐	Madera	☐	Mampos	☐	Gypsum	☒
Escayola	☐	Adobe	☐	Molduras Decorativas	☐	Losa	☒

VENTANAS

Verjas	☐
Corredizas	☒
Alum. / Vidrio	☒

PUERTAS

Multilock	☒	Al/ Vidrio/ Cor.	☒
Madera	☒	Metálica	☒

COCINA**Sobres**

Mad. Formica	☐
Metal	☐
Granito	☒

Muebles

MDF	☒
Madera	☐

BAÑOS**Sobres**

Porcelana	☒
Bowl	☒
Mármol	☒

Muebles

MDF	☒
Mad. Solida	☐

DISTRIBUCIÓN DE LAS MEJORAS

Cocina	1	Sala	1	Portal	1	Balcones	-
Lavanderia	1	Comedor	1	Sala Familiar	1	Baños	5
Recámaras	5	Desayunador	1	Terraza	1	1/2 baños	1
Estacionamientos	3	Vestibulo	1	Dep. Externo	1	Cto. Empleada	1
Piscina	1	Jacuzzi	-	C. Bombas	1	Elevador	-

GRAVÁMENES DE LA PROPIEDAD

Libre de Gravámenes	☐	Secuestro	☐
La propiedad esta Hipotecada	☒		

VALORES EN EL REGISTRO PUBLICO O CATASTRO

Mejoras:	\$	-	
Terreno:	\$	-	
Total Registrado:	\$	80,000.00	COMPRAVENTA 28/01/2009

CONDICIONES

Excelentes:	☐		Pésimas:	☐
Buenas:	☒	☐		

DESCRIPCIÓN DE MEJORAS

La propiedad del presente avalúo se encuentra en el área de Albrook, Calle Tulipán Africano, Casa N°45B. La misma mantiene tres plantas arquitectónicas y piscina.

La propiedad está distribuida de la siguiente manera: en el nivel 000 mantiene estacionamientos con capacidad para tres vehículos, portal, vestíbulo, medio servicio sanitario de visitas, sala, comedor, cocina con desayunador, Sala familiar, cuarto y servicio sanitario de empleada, deposito, terraza posterior, cuarto de bombas y piscina. En el nivel 100 mantiene recámara principal con su propio walk in closets y un servicio sanitario y una recamara secundaria con su propio servicio sanitario. En el nivel 200 mantiene tres recámaras secundarias, una de ellas con su propio servicio sanitario y un servicio sanitario secundario.

El área cerrada mantiene piso de porcelanato y de parquet junto a cielo raso de gypsum decorativo sobre losa de repello liso para la planta baja y techo de tejas sobre estructura metálica para su planta alta. Las paredes son de bloques repelladas y pintadas a ambas caras. Las puertas son de madera, aluminio y vidrio, multilock y metálica. Las ventanas son de aluminio con vidrio.

La cocina presenta fregador doble de acero inoxidable empotrado en sobre de granito y muebles de MDF.

Los servicios sanitarios mantienen artefactos importados como lavamanos de porcelana, muebles de MDF, puertas duchas de vidrio templado y revestimiento en las paredes hasta altura del cielo raso. El servicio sanitario principal mantiene doble lavamanos y el de visitas mantiene lavamanos tipo bowl empotrado en sobre de mármol.

El portal y la terraza posterior mantienen piso de piedra junto a cielo raso de gypsum y techo de tejas. Los estacionamientos mantienen huellas de concreto.

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN

	Área (m ²)	Precio Unitario (m ²)	TOTAL	
Área Cerrada:				
Nivel 000:	175.70	1,100.00	\$	193,270.00
Nivel 100:	72.90	1,200.00	\$	87,480.00
Nivel 200:	72.90	1,300.00	\$	94,770.00
Depósito y Cuarto de Bombas:	6.68	575.00	\$	3,841.00
Area Semiabierta:				
Terraza Posterior:	20.27	550.00	\$	11,148.50
Portal:	5.33	500.00	\$	2,665.00
Otros:				
Tinaquera:	4.90	200.00	\$	980.00
Pavimentos:	19.62	55.00	\$	1,079.21
Pavimentos Revestidos:	17.53	90.00	\$	1,577.79
Pavimentos de Piscina:	30.08	110.00	\$	3,308.80
Maseteros:	10.06	100.00	\$	1,006.00
Muros de Bloque:	12.10	150.00	\$	1,815.00
Muros y Verjas:	39.79	200.00	\$	7,958.00
Verjas:	9.66	200.00	\$	1,932.00
Piscina:	1.00	30,000.00	\$	30,000.00
VALOR TOTAL DE REEMPLAZO			\$	442,831.30

DEPRECIACIÓN

Por Antigüedad:	15.00	%	Año de Construcción	1962
Por Mejoras al 70% (2012):	8.75	%	Edad de Mejoras	60
Por Mejoras al 10% (2021):	0.13	%		
Total:	\$ 105,725.97			

VALOR DE DEPRECIACIÓN

Valor de Mejoras depreciado:	\$ 337,105.33
Valor real del terreno y la construcción:	\$ 546,209.33
Valor Según Método Comparativo:	\$ 644,039.88
Valor De Apresiasión Según Demanda	\$ 640,000.00
Valor De Venta Rápida:	\$ 576,000.00

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	\$ 3,000.00
Entrada Bruta Anual:	\$ 36,000.00
Gastos Anuales Aproximados	\$ 3,600.00
Entrada Neta Anual:	\$ 32,400.00
% Sobre la Inversión Calculada	6.0%
Valor Sobre La Renta:	\$ 540,000.00

COMPARABLES									
COMPARABLE		1			2			3	
1. DIRECCION	Albrook, Calle Tulipan Africano	Casa en Albrook - Alanys Vigil			Oferta. Casa en Albrook, remodelada.			Oferta. Casa en Albrook 90% remodelada.	
2. TIPO DE PROPIEDAD	45-B	CASA			CASA			CASA	
3. TIPO DE CONSTRUCCION	Bloques de Concreto	BLOQUES DE CONCRETO			BLOQUES DE CONCRETO			BLOQUES DE CONCRETO	
4. PRECIO (US\$)		\$850,000.00			\$500,000.00			\$950,000.00	
5. VENTA O COTIZACION		22/02/2022.			BDOF - 26/1/2022			OF. 8/2/2022.	
AJUSTE POR COTIZACION		\$850,000.00			\$500,000.00			\$950,000.00	
6. FECHA DE VENTA O COT.		1962 (Remodelada)			1962 (Remodelada)			1962 (Remodelada)	
7. AÑOS DE CONSTRUCCION		SUPERFICIE 10			SUPERFICIE 20			SUPERFICIE 8	
TERRENO	522.76	\$ POR MT2			\$ POR MT2			\$ POR MT2	
		500.00			421.00			979.00	
		AREA			AREA			AREA	
		CONST. M2			CONST. M2			CONST. M2	
		500.00			349.00			550.00	
		\$1,300.00			\$950.14			\$1,015.27	
9 CARACT.		DATOS DEL COMPARABLE			DATOS DEL COMPARABLE			DATOS DEL COMPARABLE	
	PRECIO	AJUSTE			AJUSTE			AJUSTE	
		-2.5%			-5.0%			0.0%	
		22/02/2022.			BDOF. 26/1/2022			OF. 8/2/2022.	
		B/. (21,250.00)			B/. (25,000.00)			B/. -	
OFERTA vs VENTA									
TERRENO		UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN	
		B/. -			B/. -			B/. -	
UBICACIÓN		TOPOGRAFIA			TOPOGRAFIA			TOPOGRAFIA	
		B/. -			B/. -			B/. -	
TOPOGRAFIA		DIMENSION DEL TERRENO			DIMENSION DEL TERRENO			DIMENSION DEL TERRENO	
	522.76	B/. 9,104.00			B/. 40,704.00			B/. (182,496.00)	
DIMENSION DEL TERRENO		5%			24%			-47%	
VALORIZACION	400	0.0%			0.0%			0.0%	
CONSTRUCCION		B/. 9,104.00			B/. 40,704.00			B/. (182,496.00)	
CALIDAD DE CONSTRUCCION	98%	98%			95%			95%	
		3%			14%			1%	
ANTIGÜEDAD PONDERADA	6	B/. 18,396.56			B/. 47,059.84			B/. 7,183.68	
ANTIGÜEDAD	98%	98%			95%			95%	
MANTENIMIENTO		-29%			1%			-36%	
METRAJE A.C + AS	353.78	B/. (190,086.00)			B/. 4,541.68			B/. (199,216.81)	
EXTRAS		B/. (171,689.44)			B/. 71,497.52			B/. (158,528.15)	
Piscina	29,962.50	B/. (10,037.50)			B/. 29,962.50			B/. 4,962.50	
Extras	14,963.74	B/. 14,963.74			B/. 14,963.74			B/. 14,963.74	
CORRECCION		COMODIDADES			COMODIDADES			COMODIDADES	
		PRECIO			PRECIO			PRECIO	
FACTOR		TERRENO			TERRENO			TERRENO	
		-3%			-5%			0%	
RANGO DEL COMPARABLE		1.07%			8.14%			-19.21%	
		\$4.28			\$32.56			-\$76.84	
CORRECCION DEL COMPARABLE		-20.2%			14.3%			-16.7%	
		-\$262.58			\$135.87			-\$169.42	
		B/. 671,090.80			B/. 632,127.76			628,901.09	

Muestra				Diferencias ²	
x1	B/. 671,090.80			B/. 731,752,095.19	
x2	B/. 632,127.76			B/. 141,898,664.74	
x3	B/. 628,901.09			B/. 229,183,087.41	
Suma	B/. 1,932,119.65			B/. 1,102,833,847.34	
Mediana	B/. 644,039.88				
Varianza	B/. 367,611,282.45				
Desviación Estandar + o -	B/. 19,173.19				
Valor por Metodo Comparativo	B/. 644,039.88				

OBSERVACIONES

En atención a investigación en el Registro Público, la **Finca 167687** sobre el cual se encuentra la propiedad del presente avalúo, mantiene hipotecas a favor de Banco General, S.A. y es propiedad de **NIPA CORP.** ubicada en Albrook, Calle Tulipan africano, Casa 45-B, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. El cual arroja un Valor Según Demanda de **B/. 640,000.00** (seiscientos cuarenta mil balboas).

Para llegar a un estimado del valor por metro cuadrado del terreno inspeccionado, se investigó el precio de venta de terrenos en el área. Además, para determinar este valor de mercado se tomó en cuenta la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el MIVI (Ministerio de Vivienda).

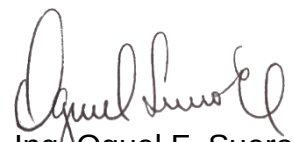
ANEXOS

Fotografías

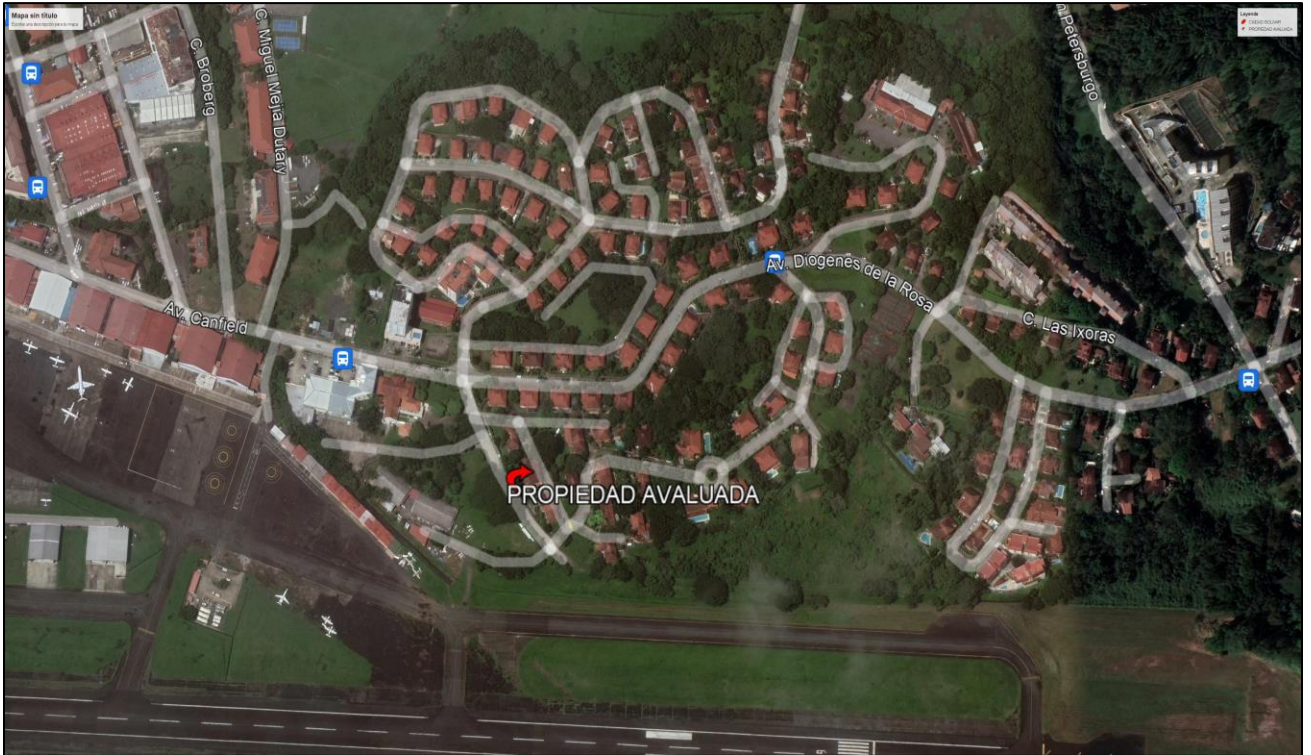
Agradecemos la escogencia de nuestros servicios como inspectores evaluadores. Nuestros honorarios no han influido de ninguna manera en la confección del presente informe. La información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado físicamente y no se ha omitido ningún detalle deliberadamente.

Suscribimos el presente informe, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 26 días del mes de marzo del 2022.

Atentamente,


Ing. Oguel F. Suero
Gerente General

VISTA SATELITAL



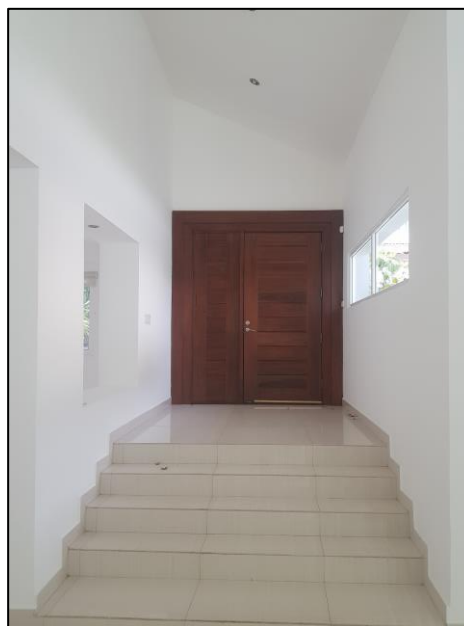
ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD



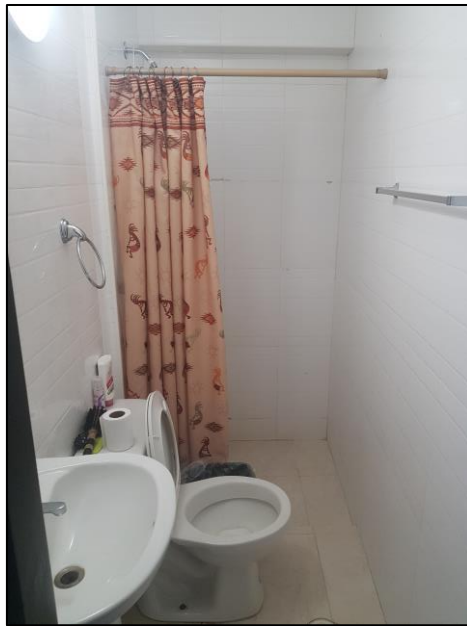
VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



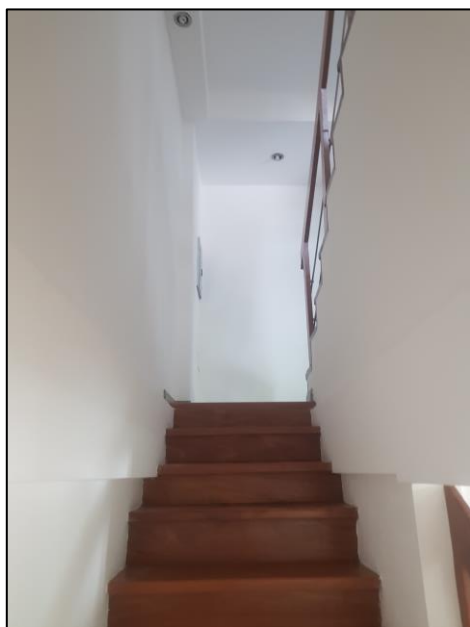
VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



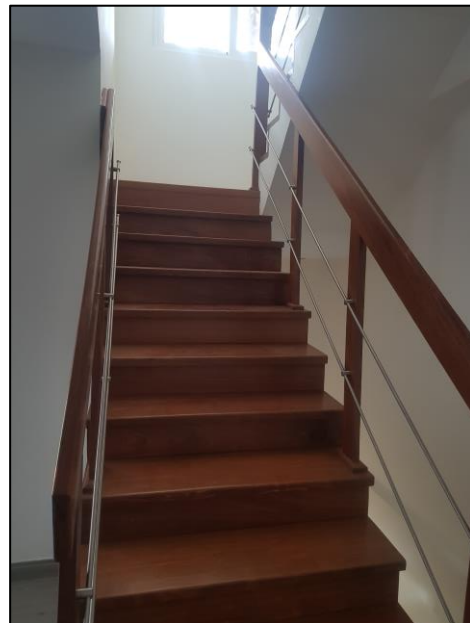
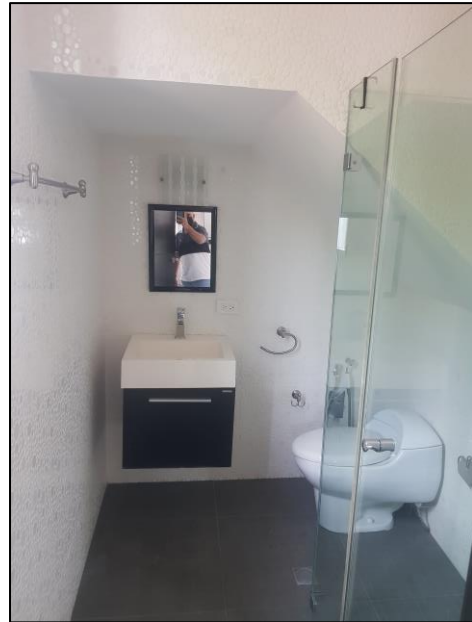
VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



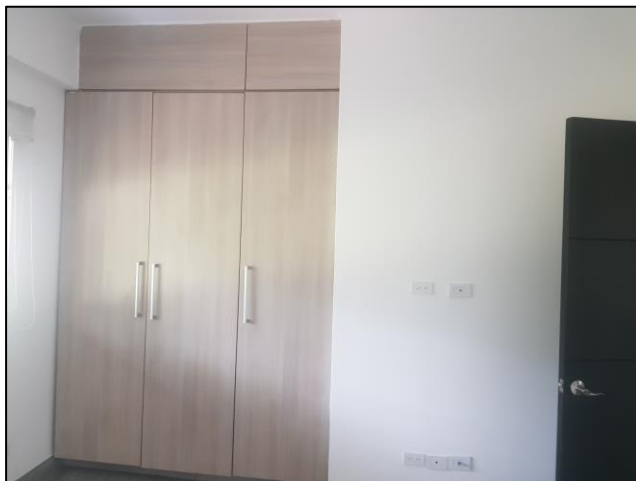
VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



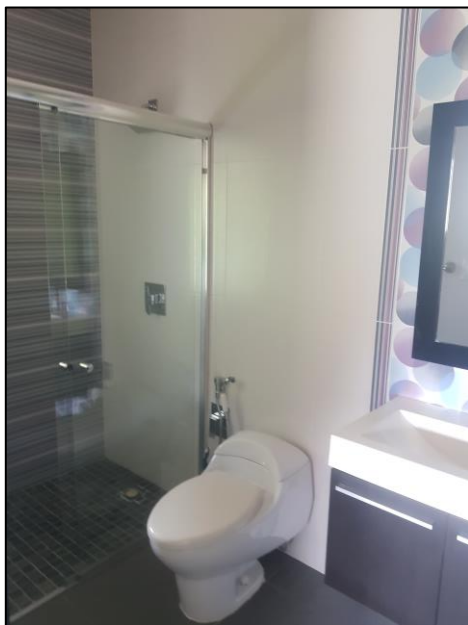
VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD

