INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Melissa De La Guardia
Propietario: Melissa Isabel De La Guardia De García de Paredes
Fecha de Solicitud: 31 de Enero de 2025
Fecha de Inspección: 3 de Febrero de 2025

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Población o Barriada: Punta Paitilla, Calle Punta del Mar
Ubicación: P.H. The Point - Mirador at The Point, Apartamento 15-B

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	79535	CODIGO UBICACIÓN	8708
ROLLO			
DOCUMENTO	1193148		

Sección de la Propiedad Horizontal Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Edificio Punta Roca, Calle Punta del Mar y Torre 400.
Sur: Apartamento 15-A.
Este: Edificio Punta Roca.
Oeste: Bahía de Panamá.

NOMENCLATURA SEGÚN LAS NORMAS DE ZONIFICACION DEL MIVI

R1B		R2B		MP-C2		RM3	X

CARACTERISTICAS DEL VECINDARIO

DESCRIPCION DE LA ZONA

Urbana	X	Sub– Urbana		Rural	

CALLE

Asfalto		Piedra Suelta		Tierra		Adoquines	X
Hormigón	X	Servidumbre		Tosca			

SERVICIOS

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

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

CONDICIONES GENERALES

Excelentes		Buenas	X	Regulares	
Malas		Pésimas		En Proyecto	

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años 17

TIPO DE CONSTRUCCION

Unifamiliar		En Hilera		Prop. Horizontal	X	Comercial	
Adosada		Dúplex		Multi Familiar		Industrial	

PAREDES

Bloq. Repellados	X	Rev. Decorativo	X	Mampostería		Vidrio	
Bloques Vistos		Adobe		Empapelado			

TECHO

Losa de Hormigón	X	Acrílico		Aluminio		Est. Metálicas	
Asbesto Cemento		Zinc		Est. De Madera			

CIELO RASO

Mad. Machimbrada		PVC		Repello Liso	X	Gypsum	X
Fibra Mineral		Madera		Escayola		Molduras	

PISOS

Concreto a Llana		Madera		Mármol	X	Baldosas	X
Concreto Rústico		Arcilla		Granito	X		

VENTANAS

Vidrios Fijos	X	Corredizas	X				
Ventan. Piso/Techo	X	Aluminio	X				

PUERTAS

Madera	X	Madera y Vidrio	X
Multilock	X	Aluminio y Vidrio	X

DISTRIBUCION DE LA EDIFICACION

Estacionamientos	3	Cocina	1	Recámaras	4	Cuarto Empleada	1
Vestíbulo	1	Cto. Máquinas	2	Balcón	1	Serv. Sanitario	5
Sala	1	Lavandería	1	Sala Familiar	1	1/2 Serv. Sanitario	1
Comedor	1						

ACABADOS

Cocina	Lujosos		Acabados	X	Semi– Acabados	
Recámaras	Lujosos		Acabados	X	Semi– Acabados	
Sanitarios	Lujosos		Acabados	X	Semi– Acabados	

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

DIMENSIONES DEL TERRENO

Área: 7,172.26 M2
Frente: ML
Fondo: ML

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

Plano	X	Ondulado		Quebrado		Acantilado	

UBICACIÓN DE TERRENO

Esquina		Entre Otros Lotes	X	Calle Sin Salida	X	Rotonda	

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 7,172.26 M2 — 0.6289 %
Precio por M2: 3,000.00 B/. — Valor total: 135,319.03 B/.

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCION

	M2		Precio por M2		Total por área
Área Cerrada:	500.98	X	2,500.00	=	1,252,450.00
Aire Central (uni.):	4.00	X	7,500.00	=	30,000.00
		X		=	0.00

Valor Total de reemplazo B/. 1,282,450.00

DEPRECIACION

Por Edad	21.25	%	B/.	272,520.63
Por Mejoras		%	B/.	

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la construcción:	B/.	1,009,929.38
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	1,145,248.40
Valor por el método comparativo:	B/.	1,166,000.00
Valor de Mercado:	**B/.**	**1,165,000.00**
Valor de liquidación forzosa:	B/.	1,048,500.00

VALOR SOBRE LA RENTA

Entrada Bruta Mensual Estimada:	B/.	6,000.00
Entrada Bruta Anual:	B/.	72,000.00
Gastos Anuales Aproximados:	B/.	14,400.00
Entrada Neta Anual Estimada:	B/.	57,600.00
Porcentaje que esto representa sobre la inversión calculada:	%	8.00
Valor sobre la Renta:	B/.	720,000.00

DECLARACION DE MEJORAS

Fecha: 23 de Agosto de 2007 Superficie: 500.98 M2

Remodelaciones: Apartamento 15-B, Nivel 1500.

GRAVAMENES

Libre de Gravamen [X] Hipotecada [ ]

Entrada [ ]

Por la suma de: B/. [ ]

A favor de:

Fecha:

CALCULO POR EL METODO COMPARATIVO

ELEMENTO	PROPIEDAD AVALUADA	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	P.H. THE POINT-MIRADOR AT THE POINT, APARTAMENTO 15-B	P.H. THE POINT-MIRADOR AT THE POINT	P.H. THE POINT-MIRADOR AT THE POINT, APARTAMENTO 9-B	P.H. THE POINT-MIRADOR AT THE POINT
FECHA DE LA OFERTA O VENTA		DICIEMBRE 2024	ABRIL 2024	FEBRERO 2025
PRECIO DE OFERTA O VENTA		B/. 1,200,000.00	B/. 1,170,000.00	B/. 1,200,000.00
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN				
AJUSTE POR OFERTA		-3%	0%	-3%
VALOR AJUSTADO		B/. 1,164,000.00	B/. 1,170,000.00	B/. 1,164,000.00
TAMAÑO DEL TERRENO (M2)	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AREA DE LA PROP.	500.98	500.98	500.98	500.98
ANTIGÜEDAD	17 AÑOS	17 AÑOS	17 AÑOS	17 AÑOS
HABITACIONES	4	4	4	4
BAÑOS	5.5	5.5	5.5	5.5
ESTACIONAMIENTO	3	3	3	3
VALORES AJUSTADOS	***B/. 1,166,000.00***			
Nota: El comparable 2, corresponde a una venta inscrita en el Registro Público.				

DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

La propiedad avaluada consiste en el Apartamento 15-B del P.H. The Point - Mirador at The Point, ubicado al final de la Calle Punta del Mar de Punta Paitilla.

El edificio cuenta con un vestíbulo principal con sala de estar y aire acondicionado, seguridad las 24 horas, cinco elevadores de alta velocidad, portero eléctrico, estacionamientos para visitas, escalera de seguridad, planta eléctrica en todo el edificio y tanque de reserva de agua. El área social incluye salón de fiestas con aire acondicionado, que incluye un área de preparación de alimentos y bar, servicios sanitarios para damas y caballeros, sala de billar y salón de juegos de mesa y entretenimiento, lounge, área de juego para niños, terraza con áreas verdes, bar, gazebos y área de barbacoas en área de piscina, terraza techada, piscina climatizada para adultos, piscina climatizada para niños, jacuzzi al aire libre, gimnasio, spa, canchas de racquetball/squash y parque con juegos para niños.

El apartamento está compuesto por vestíbulo, sala, comedor, den, sala familiar, cocina, desayunador, lavandería, cuarto de empleada, cuatro recámaras y cinco servicios sanitarios y medio. En sus acabados presenta piso de mármol, excepto la cocina y desayunador que mantienen piso de granito y el área de servicio que mantiene piso de baldosas. El techo es de losa de hormigón con cielo raso de gypsum. Las paredes son de bloques repellados y pintados en ambas caras. Mantiene además algunas paredes con revestimiento decorativo. Los servicios mantienen artefactos importados y revestimiento de mármol en las paredes hasta la altura del cielo raso. La cocina cuenta con fregador doble de acero inoxidable empotrado en sobre de granito. Mantiene además muebles de MDF y revestimiento de granito en las paredes hasta la altura del cielo raso. Los servicios sanitarios presentan artefactos importados y mármol en las paredes hasta la altura del cielo raso. La propiedad cuenta con aire acondicionado central y tiene derecho para tres estacionamientos identificados con los números 13, 14 y 15, ubicados en el nivel -200.

OBSERVACIONES

Propósito del Avalúo: Venta de la propiedad.

Supuestos Especiales: 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.

OBSERVACIONES (CONTINUACION)

Mayor y Mejor Uso: Residencial.

En atención a investigación en el Registro Público, la Finca 79535 PH, sobre la cual se encuentra construida la propiedad objeto del presente avalúo, no mantiene inscripción de secuestro o embargo.

La propiedad se encuentra ubicada en las coordenadas UTM: 662932.49 m E, 991941.19 m N y Zona 17 P, según el sistema de coordenadas WGS-84.

METODOLOGIA VALUATORIA

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 valuación 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 presiones externas.

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 una 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.

El método utilizado para la toma de decisión del posible Valor de Mercado de la propiedad, fue por el Método Comparativo de Mercado, utilizando una venta inscrita y dos ofertas en internet, de unidades inmobiliarias ubicadas en el mismo edificio residencial.

CONCLUSIÓN

Basados en la información aquí suministrada, la propiedad tiene un valor de mercado de Un Millón Ciento Sesenta y Cinco Mil Balboas con 00/100 (B/.1,165,000.00).

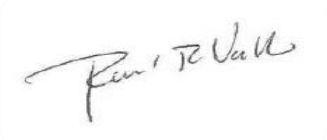
ANEXOS

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 10 días del mes de Febrero de 2025.

Atentamente,



Ing. Raúl Vallarino
Idoneidad No. 2000-006-129
Gerente

Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

INFORME DE INSPECCION Y AVALUO
RESUMEN INFORMATIVO

INFORMACION GENERAL

Solicitado por: Melissa De La Guardia
Propietario: Melissa Isabel De La Guardia De García de Paredes
Fecha de Solicitud: 31 de Enero de 2025
Fecha de Inspección: 3 de Febrero de 2025

INFORMACION GEOGRAFICA

Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Población o Barriada: Punta Paitilla, Calle Punta del Mar
Ubicación: P.H. The Point - Mirador at The Point, Apartamento 15-B

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA	79535	CODIGO UBICACIÓN	8708
ROLLO			
DOCUMENTO	1193148		

Sección de la Propiedad Horizontal Provincia de Panamá del Registro Público

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

Norte: Edificio Punta Roca, Calle Punta del Mar y Torre 400.
Sur: Apartamento 15-A.
Este: Edificio Punta Roca.
Oeste: Bahía de Panamá.

EDAD DE LA CONSTRUCCION

Años 17

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	7,172.26	M2		0.6289	%
Precio por M2:	3,000.00	B/.	Valor total:	135,319.03	B/.

VALOR DE DEPRECIACION

Valor real actual de la construcción:	B/.	1,009,929.38
Valor real actual del terreno y la construcción:	B/.	1,145,248.40
Valor por el método comparativo:	B/.	1,166,000.00
Valor de Mercado:	**B/.**	**1,165,000.00**
Valor de liquidación forzosa:	B/.	1,048,500.00

GRAVAMENES

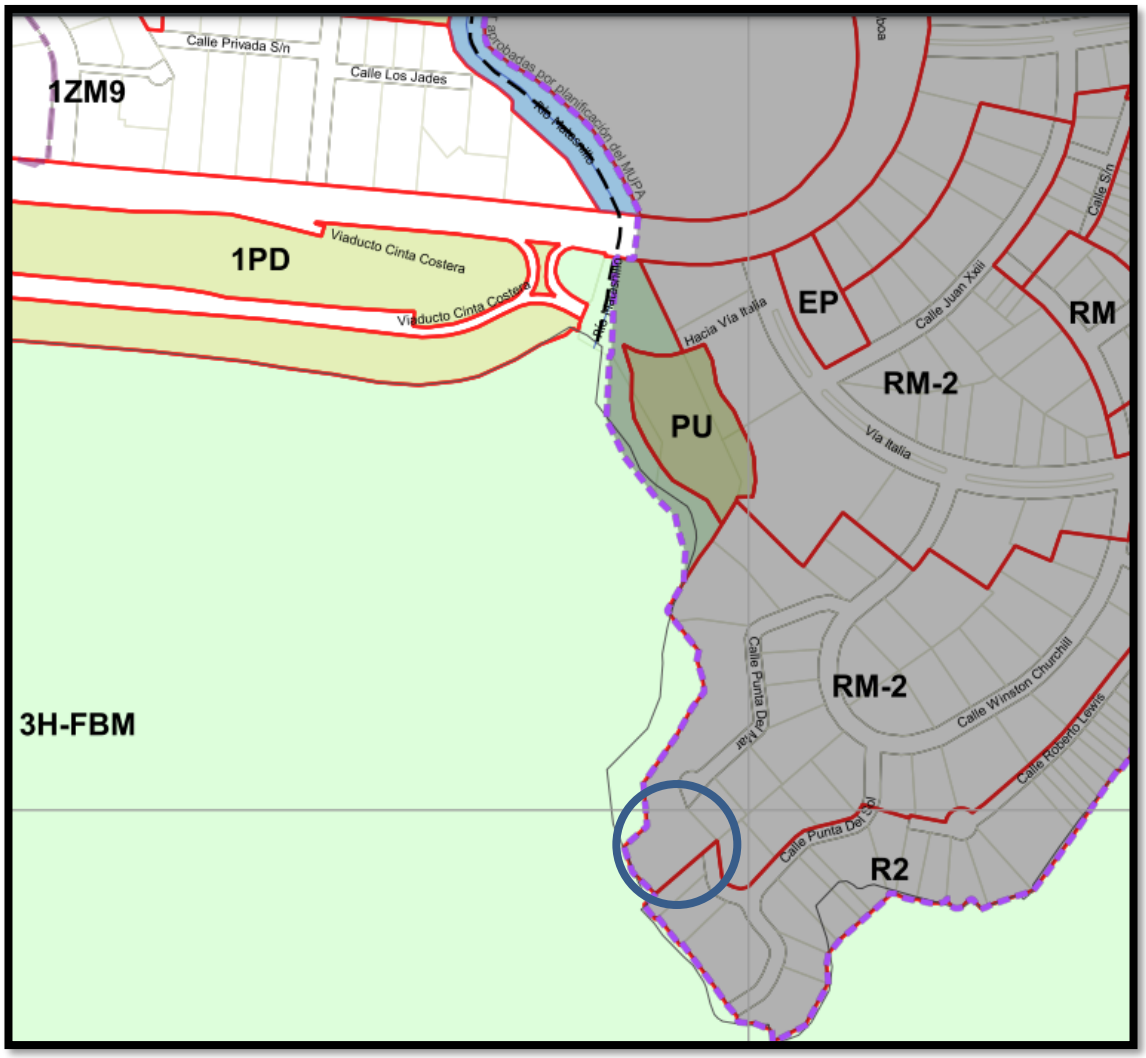
Libre de Gravamen [X] Hipotecada [ ]

UBICACION DE LA PROPIEDAD

Zona:	17 P
Coordenada Este:	662928.38 m E
Coordenada Norte:	991976.11 m N

AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

UBICACION DE LA PROPIEDAD



AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

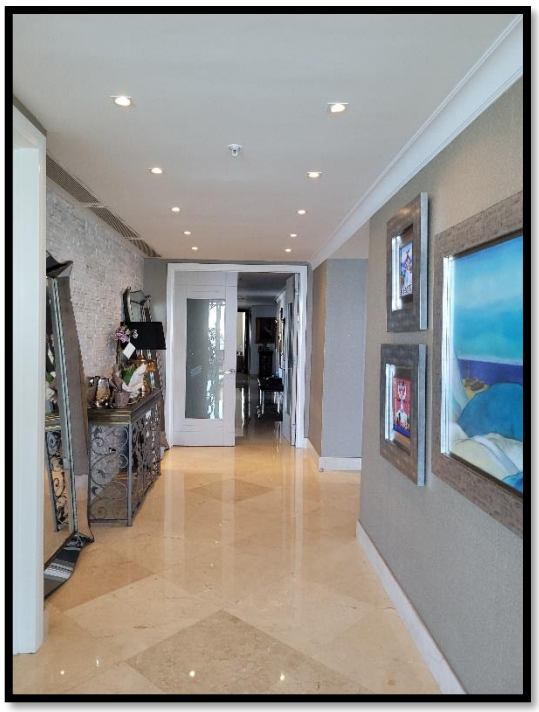
VIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD

AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTA FRONTAL DEL EDIFICIO

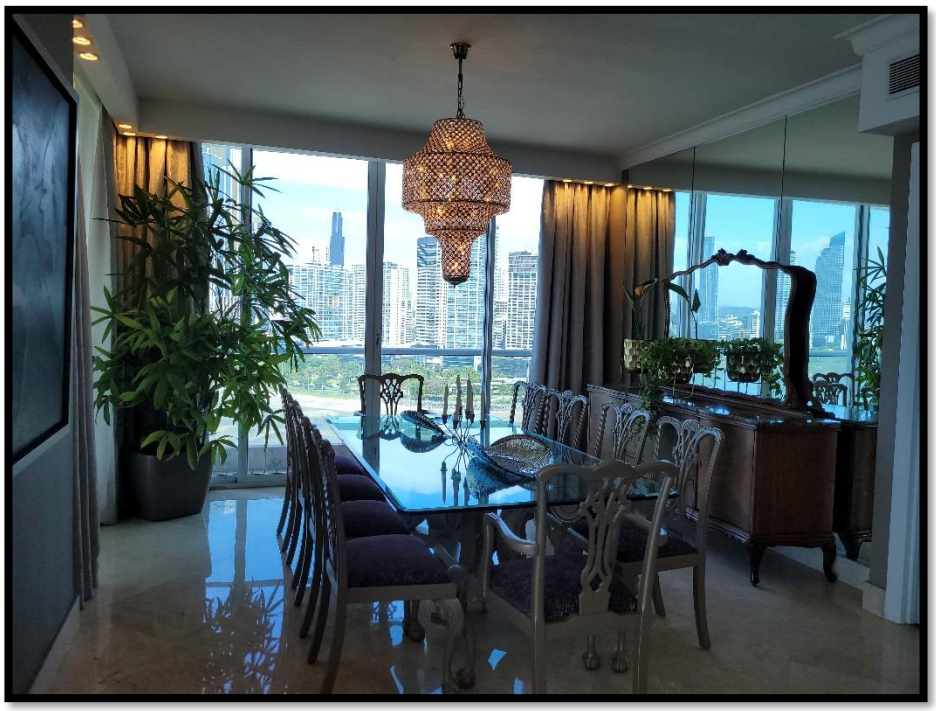
VISTA DEL LOBBY DEL EDIFICIO

VISTAS DEL VESTIBULO Y MEDIO SERVICIO SANITARIO

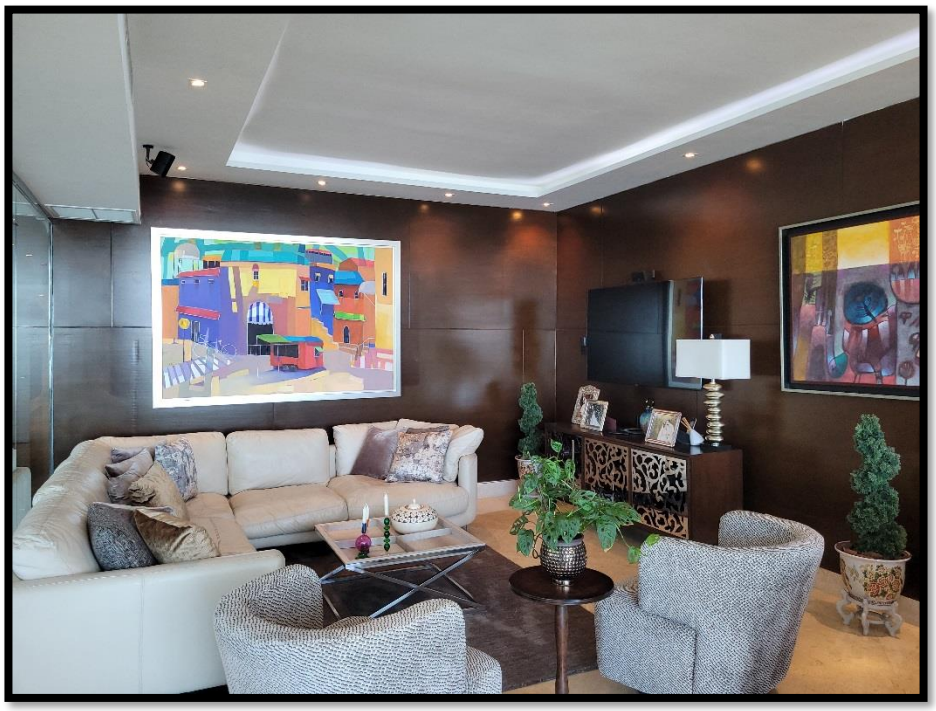


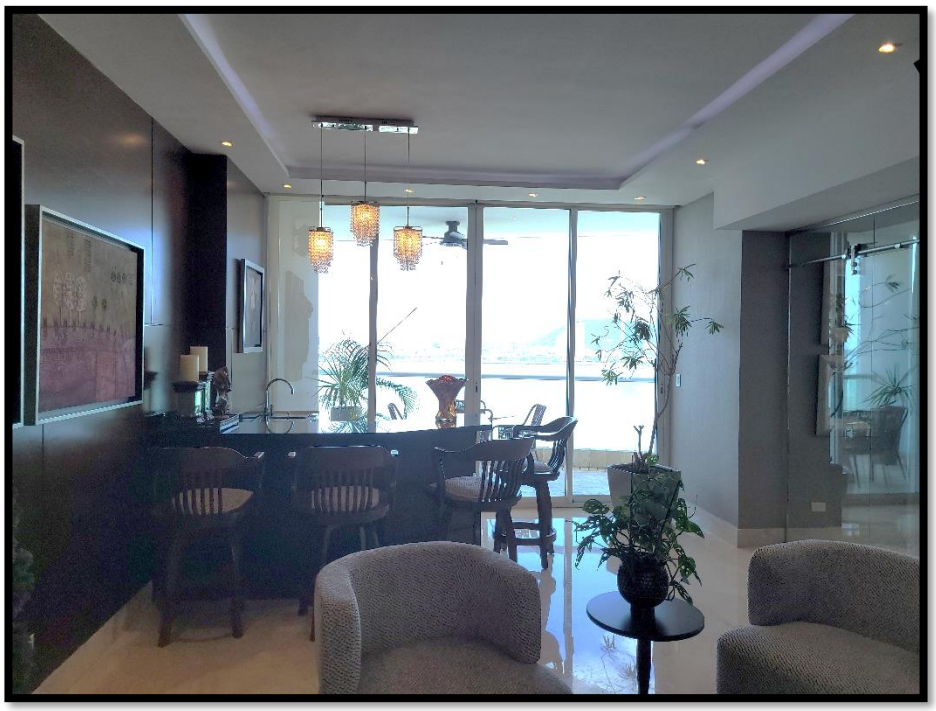
AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DE LA SALA Y COMEDOR

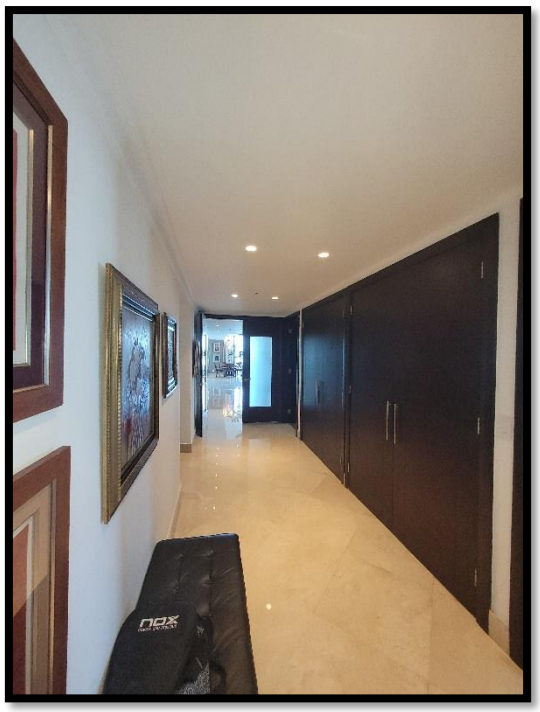


VISTAS DEL DEN

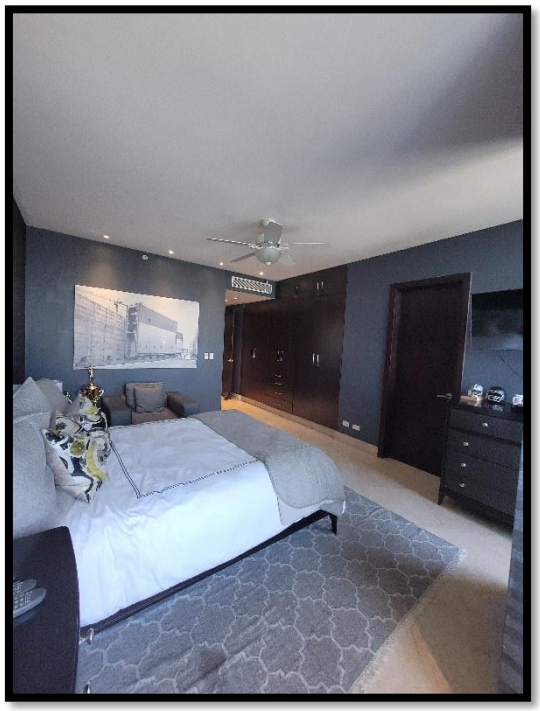




VISTAS DE LA SALA FAMILIAR Y PASILLO

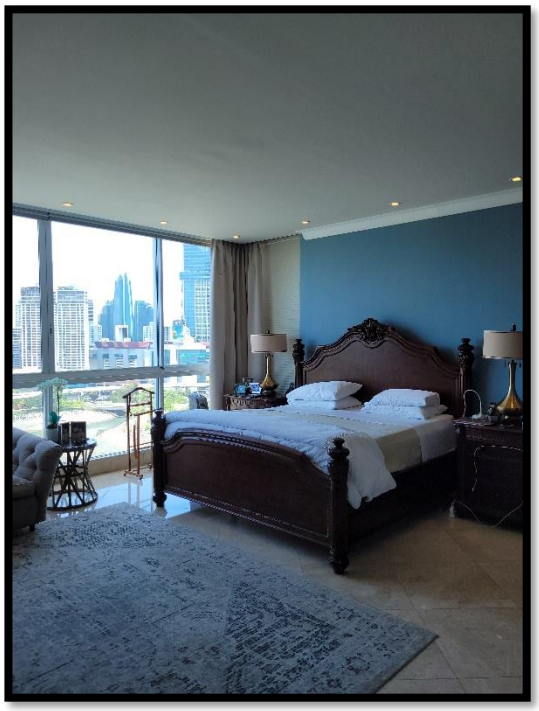


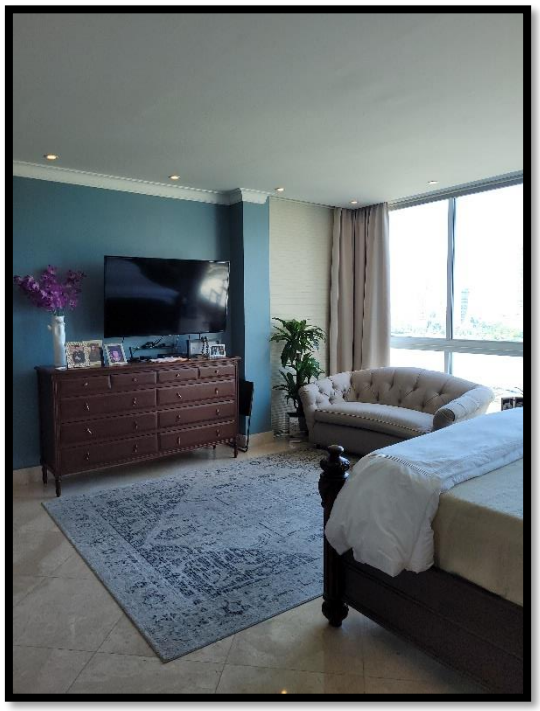
VISTAS DE LA RECAMARA Y SERVICIO SANITARIO

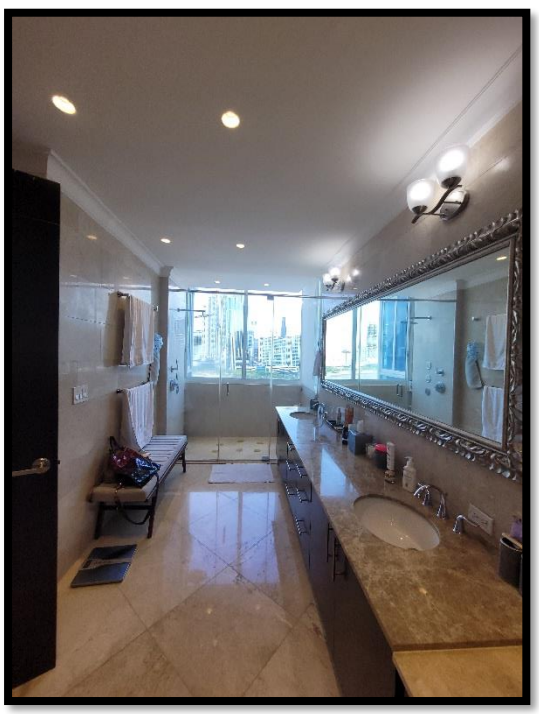


AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

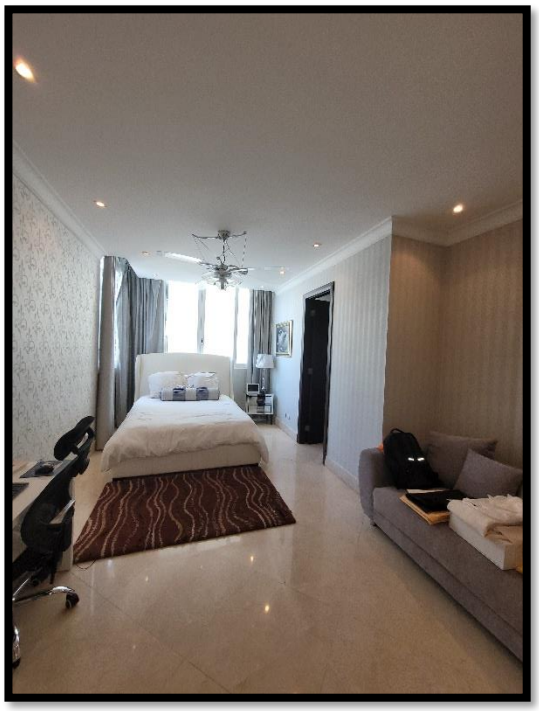
VISTAS DE LA RECAMARA Y SERVICIO SANITARIO

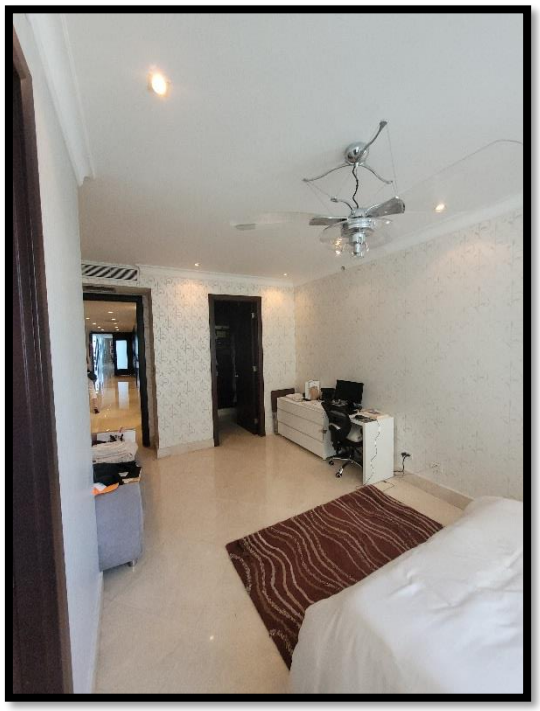






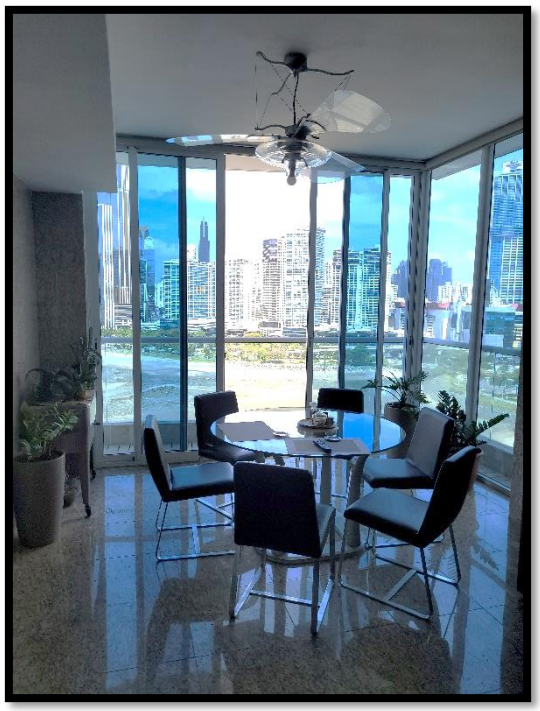
VISTAS DE LA RECAMARA Y SERVICIO SANITARIO





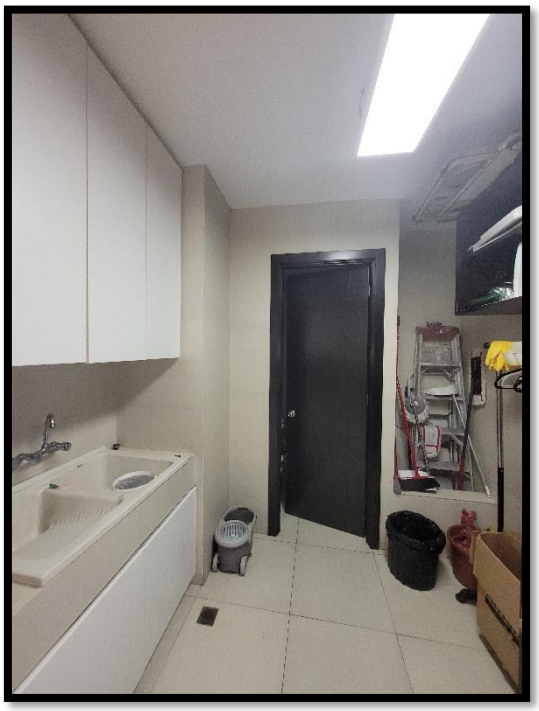
AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DE COCINA Y DESAYUNADOR

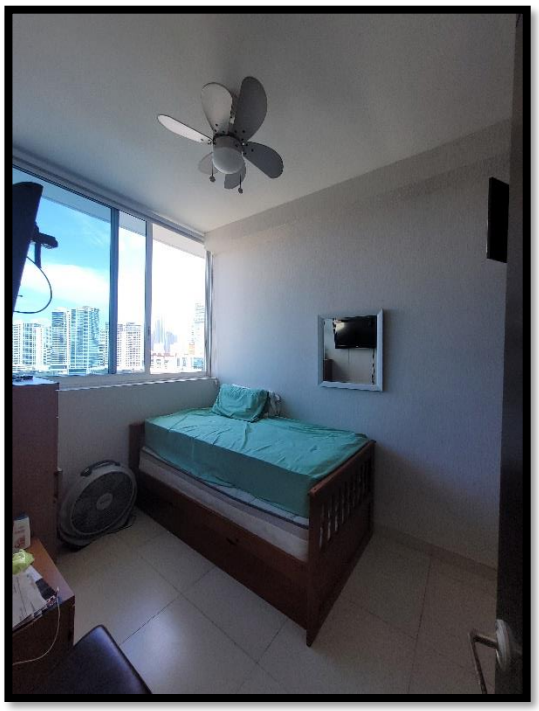


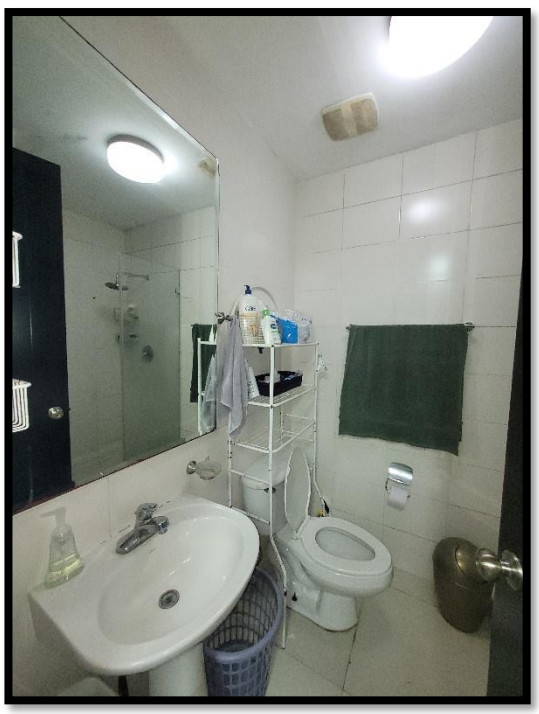
AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DE LAVANDERIA



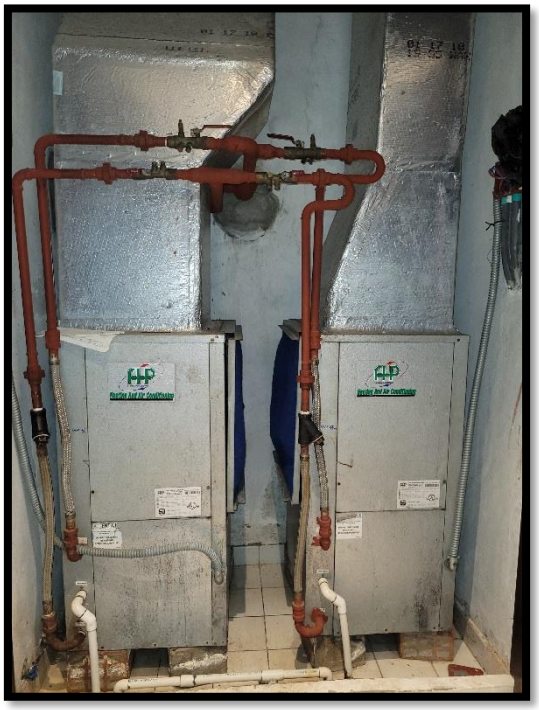
VISTAS DE CUARTO DE EMPLEADA Y SERVICIO SANITARIO



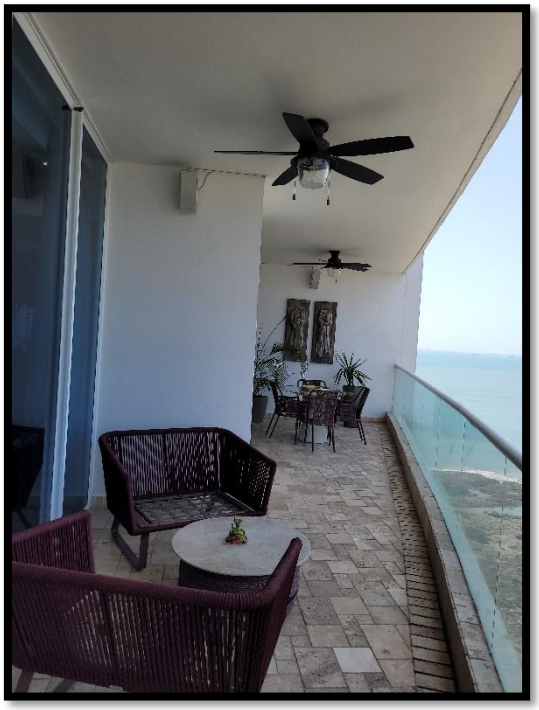


AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DE CUARTOS DE MAQUINAS



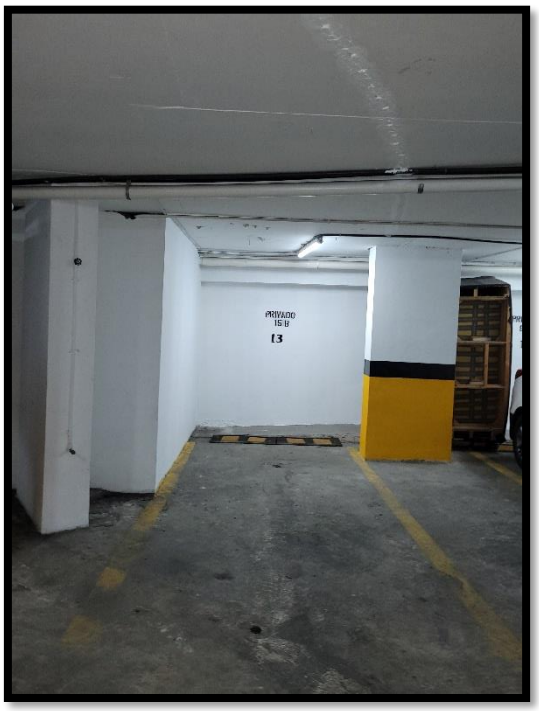
VISTAS DEL BALCON

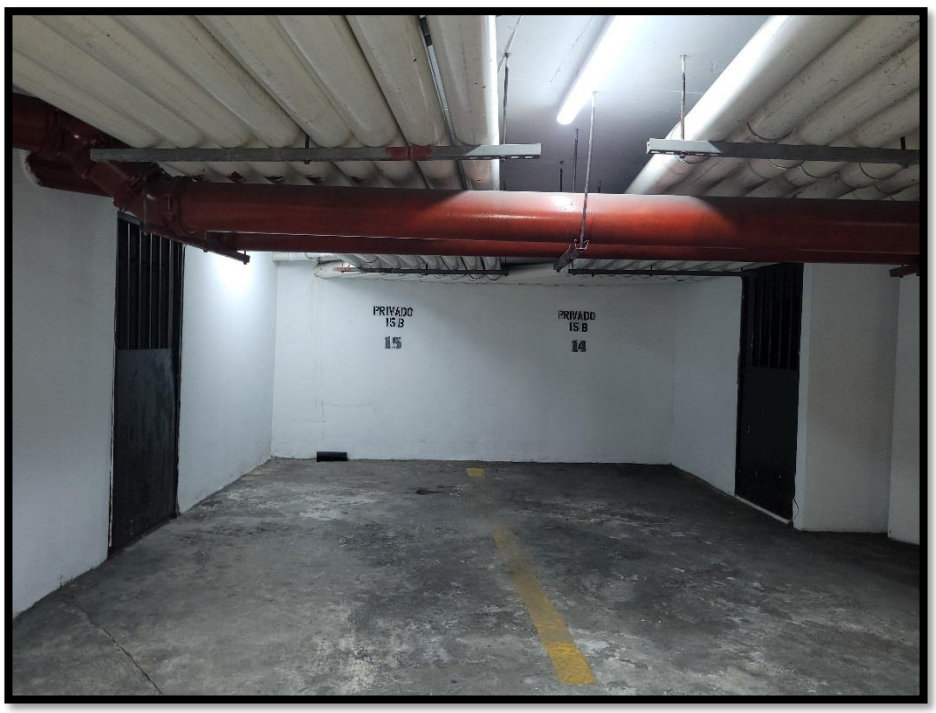


VISTAS DESDE LA PROPIEDAD

AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS





AVINCO
20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

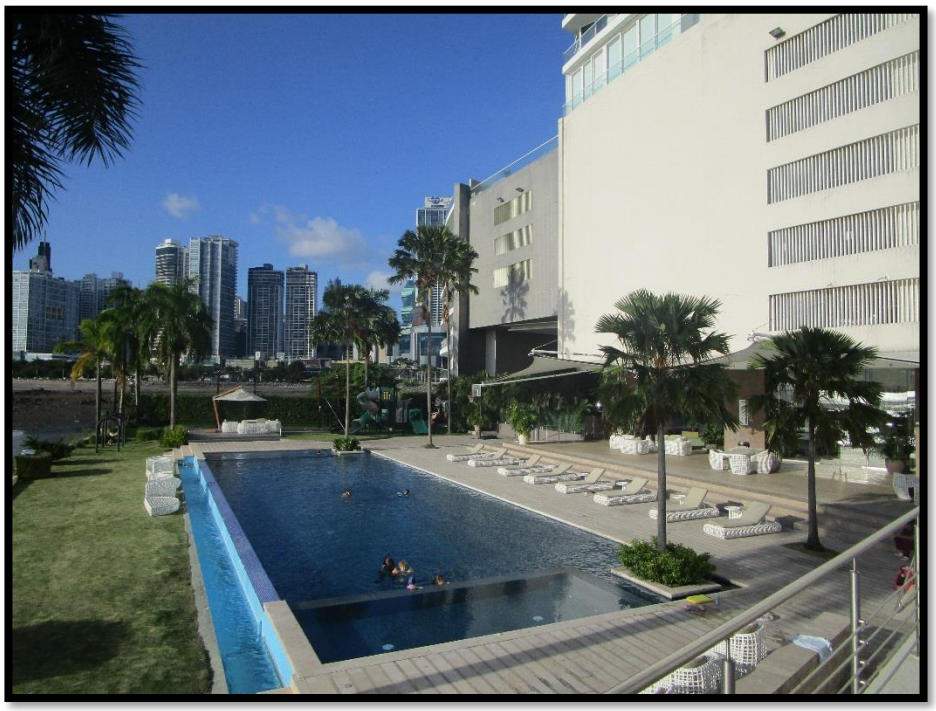
VISTAS DEL AREA SOCIAL

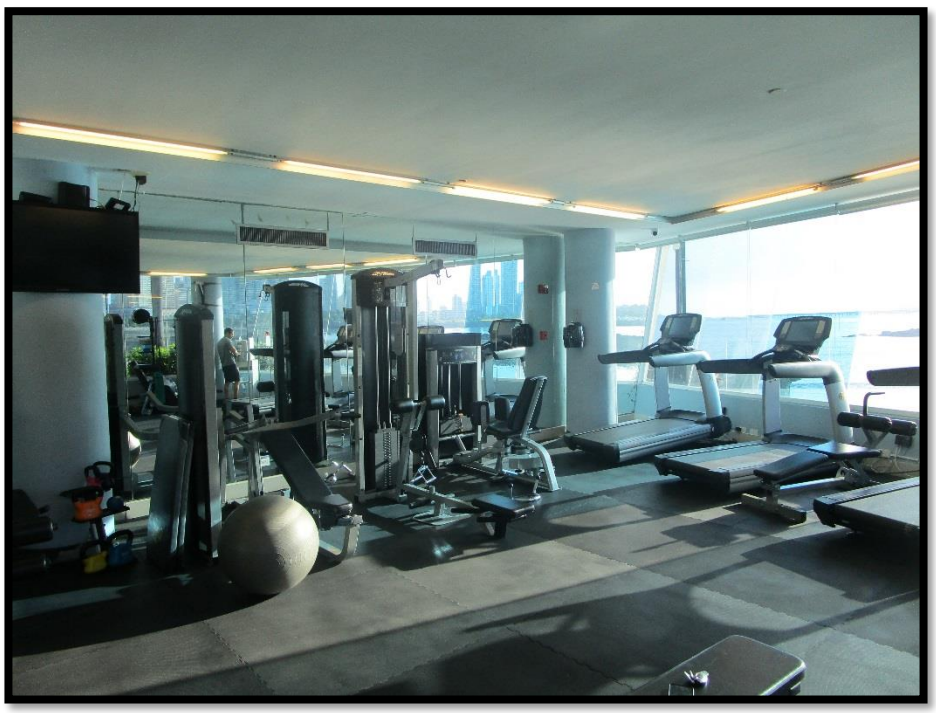
AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DEL AREA SOCIAL

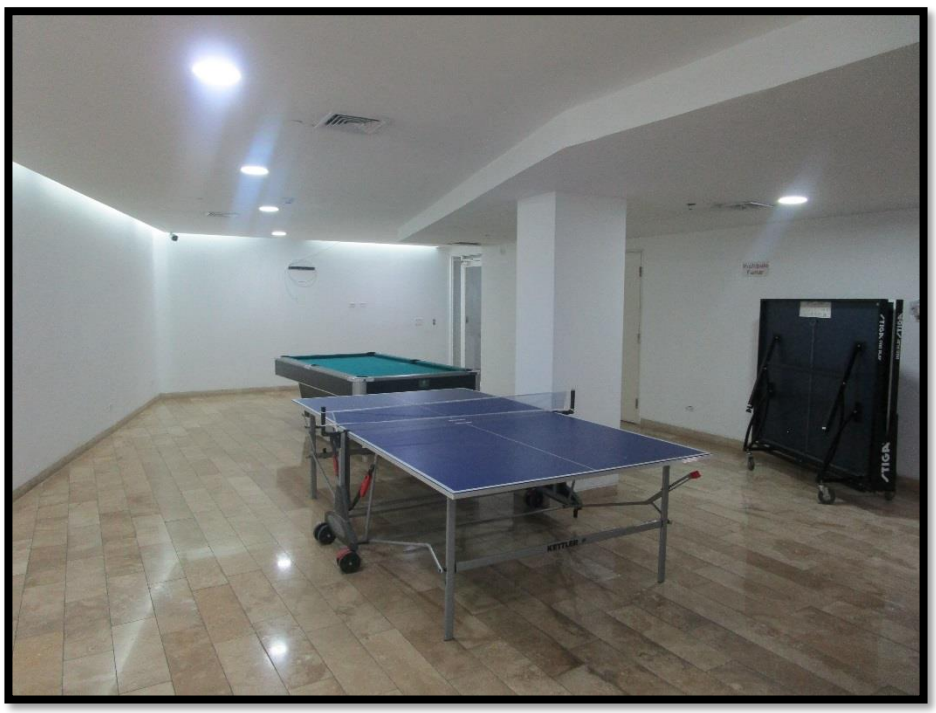
AVINCO 20 AÑOS
Avalúos Inspecciones y Construcción
Los Especialistas

VISTAS DEL AREA SOCIAL





VISTAS DEL AREA SOCIAL



VISTAS DEL AREA SOCIAL