AVAISTMO
AVALUOS E INSPECCIONES DEL ISTMO

Panamá, 19 de Mayo del 2025.

Señores
EVIVALESTO FOUNDATION
Ciudad

Respetados Señores:

En adjunto le presentamos el informe de avalúo e inspección (**Ava. MY-395-25**) realizado a la **Finca P.H. 76229** propiedad de **EVIVALESTO FOUNDATION,** ubicada en P.H. Toscana del Este. Costa del Este, Lote N°2, modelo Venecia, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá**.** El cual arrojo un Valor Según Demanda de **B/.1,815,000.00** (un millón ochocientos quince mil balboas).

Se realizó una estimación del valor de mercado de la propiedad mencionada para así poder determinar un valor más real, tomando en cuenta nuestra base de datos 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,

OGUEL F. SUERO ESPINOSA
INGENIERO CIVIL
Licencia No. 2-03-006-1560
FIRMA
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Ing. Oguel F. Suero
Gerente General

Cliente: EVIVALESTO FOUNDATION

AVAISTMO
AVALUOS E INSPECCIONES DEL ISTMO

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

RESUMEN INFORMATIVO

GENERALES

Solicitado por:	EVIVALESTO FOUNDATION		
Propietario:	EVIVALESTO FOUNDATION		
Derechos de Propiedad:	Propiedad		
Cliente:	EVIVALESTO FOUNDATION		
Finca P.H.:	76229	Entrada:	25876/2007
Antigüedad:	18 años		
Fecha Solicitud:	15 de Mayo de 2025		
Fecha Inspección:	19 de Mayo de 2205		
Fecha del Reporte:	19 de Mayo de 2205		
Fecha del Valor:	19 de Mayo de 2205		
Inspector:	Arq. Miguel Illueca		

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Provincia:	Panamá
Distrito:	Panamá
Corregimiento:	Juan Díaz
Localidad:	P.H. Toscana del Este. Costa del Este
Lote:	N°2, modelo Venecia
Coordenadas:	9° 0'51.61"N, 79°27'30.45"O

LINDEROS

Noroeste:	Lote 3.	**Noreste:**	Calle interna.
Suroeste:	Av. Paseo del Mar.	**Sureste:**	Lote 1.

RESTRICCIONES:

Sujeto al Reglamento de Copropiedad

RESTRICCIONES DE USO:

Sujeto al Reglamento de Copropiedad

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área:	**833.25**	m^2
Valor x m^2:	**1,000.00**	
Valor Total:	**$ 833,250.00**	

VALORIZACIÓN

Valor de Mejoras depreciado:	**$**	**782,270.00**
Enfoque de Costos	**$**	**1,615,520.00**
Enfoque de Comparación	**$**	**1,815,620.43**
Valor de Mercado	**$**	**1,815,000.00**
Liquidación Ordenada o forzosa:	**$**	**1,633,500.00**
Enfoque en el Ingreso	**$**	**1,530,000.00**

CONCLUSIÓN DEL VALOR:

El valor de Mercado lo hemos tomado en base al Método Comparativo.

GRAVÁMENES

Libre de gravámenes [-] Hipoteca [X] Tercera Hipoteca [-]

Monto:	$ 625,000.00	
A Favor:	HSBC BANK (PANAMA), S.A.	Entrada 37144/2008
Fecha:	03/03/2008	
Plazo:	30 años	

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Tipo:								
	Urbano	X	Sub- Urbano	-	Rural	-		
Uso de la Zona en %:								
	Agropecuario	0%	Comercial	0%	Residencial	100%		
Densidad de Población:								
	Menos de 25%	-	Entre 25 % y 75%	-	Más de 75%	X		
Valores de la propiedad:								
	Creciente	X	Estable	-	Decreciente	-		
Oferta/Demanda:								
	Equilibrada	X	Escasa	-	Exc. de Oferta	-		
Nivel Socio-Económico:								
	Alto	X	Medio	X	Bajo	-		

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Existen Daños Ambientales:								
	Sí	-	No	-	Desconicido	X		
Riesgo de Inundación:								
	Alto	-	Medio	-	Bajo	-	Ninguno	X
Aguas Superficiales Presentes:								
	Ríos	-	Mar	-	Quebradas	-	Ninguno	X
Las Aguas Superficiales Presentes afectan la finca:								
	Sí	-	No	X				
Posibles Peligros Naturales:								
	Deslizamientos o deslave	-	Hundimiento	-	Ninguna	-	Otros	X
Zonificación:								
	R1A	X	R2D1	-	MCU3	-		
Cambios en el Uso de Suelo:								
	Improbable	X	Probable	-	En Proceso	-		
Acceso:								
	Concreto	X	Tosca	-	Serv.	-		
	Piedra	-	Adoquines	-	Vereda	-		
Utilidades:								
	A. Pluvial	X	Tendido Elec.	X	Teléfono	X		
	A. Sanitario	X	Acueducto	X	Aceras	X		
	T. Séptico	-	P. Tratamiento	X				

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Mayor y Más Intenso Uso del Terreno:						
	Residencial	X	Comercial	-	Industrial	-
Mayor y Más Intenso Uso de la Construcción:						
	Residencial	X	Comercial	-	No Aplica	-
Topografía:						
	Plano	X	Quebrado	-	Acantilado	-
	Pendientes	-	Entre Lotes	X	Rotonda	-
	Esquina	-	Ondulado	-		

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Área: 833.25 m^2

Valor x m^2: $ 1,000.00 V. Total: $ 833,250.00

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

PAREDES

Bloq. Repellados	X	Estuco	-	Rev. Decorativo	-	Pasteadas	-
Bloques Vistos	-	Adobe	-	Chapas de arcilla	-	Gypsum	-
Concreto Armado	-						

PISOS

Concreto Pulido	-	Porcelanato	-	Lajas de Piedra	-	Alfombra	-
Concreto a llana	-	Congrani	-	Balds. de Cerámica Imp.	X	Mármol	X

TECHO

Losa de Hormigón	X	Tejas	X	Est. Metálica	X
Vidrio templado	-	Zinc	-	Est. Madera	-
Aluminio	-				

CIELO RASO

Mad. Machimbrada	-	Madera	-	Celotex	-	Gypsum	X
Suspendido	-	Adobe	-	Molduras Decorativas	X	Repellado y Pintado	X

VENTANAS

Aluminio/Vidrio	X	Persianas	-
Corredizas	X		
Verjas	-		

PUERTAS

Madera	X	Aluminio/Vidrio	X
Madera/Vidrio	X	Seguridad	X

COCINA

Sobres		Muebles	
Granito	X	Modulares	X
Mármol	X	Acero Inox	-
Pasta	-		

BAÑOS

Sobres		Muebles	
Pedestal	X	MDF	X
Porcelana	X	Mad. Solida	-
Mármol	X		

DISTRIBUCIÓN DE LAS MEJORAS

Cocina	1	Sala	1	Bohío	1	Depósito ext.	2
Lavandería	1	Comedor	1	Piscina	1	Baños	6
Recámaras	4	Terraza Cerrada	1	Vestíbulo	1	1/2 baños	1
Depósito interno	1	Sala Familiar	1	Portal	1	Cto. Empleada	1
Estacionamientos	4	Den	1	Tanque de agua	-	Desayunador	1

GRAVÁMENES DE LA PROPIEDAD

Propiedad libre de Gravámenes	-	Fideicomiso	-
La propiedad esta Hipotecada	X		

VALORES EN EL REGISTRO PÚBLICO O CATASTRO

Mejoras:	-	
Terreno:	-	
Total Registrado:	$ 950,000.00	COMPRAVENTA 03/03/2008

CONDICIONES

Excelentes	-	Regulares:	-	Pésimas:	-
Buenas:	X	Malas:	-	Obra Gris:	-

***Observación:** No se observó deterioro por simple inspección.

DESCRIPCIÓN DE MEJORAS

La propiedad del presente avalúo se encuentra en el P.H. Toscana del Este lote 2. La propiedad es una vivienda unifamiliar de dos plantas y mantiene la siguiente distribución: En planta baja mantiene área de estacionamiento con espacio para cuatro autos techados, dos depósitos externos, portal, vestíbulo doble altura, sala, comedor, depósito interno, cocina con desayunador, lavandería, den, terraza cerrada, medio baño de visitas, cuarto de empleada, baño de empleada, baño completo exterior, bohío, dos tanques de agua y una piscina. En la planta alta mantiene sala familiar, recámara principal con servicio sanitario y walk in closet, tres recámaras secundarias cada una con su servicio sanitario completo y walk in closet.

Toda el área cerrada mantiene piso de mármol con techo de losa en repello liso con gypsum en la planta baja. La planta alta mantiene cielo raso de gypsum junto a techo de tejas y paneles solares. Las paredes son de bloques repellados y pintados a ambas caras. Las ventanas son de aluminio con vidrio.

Los servicios sanitarios mantienen artefactos importados, recubrimiento en las paredes a altura del cielo raso y puerta de vidrio en ducha.

La cocina presenta fregador de acero inoxidable empotrado en sobre de granito. Además, mantiene muebles modulares y recubrimiento en las paredes a altura de losa.

El Bohío mantiene piso de baldosas, cielo raso de gypsum y PVC junto a techo de tejas. El área de piscina mantiene piso anti resbalante. Los estacionamientos mantienen piso de baldosas y cielo raso de gypusm junto a techo de tejas, el portal mantiene piso de mármol y cielo raso de gypsym junto a techo de losa. La lavandería mantiene piso de baldosas y techo traslúcido.

VALOR DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN

MÉTODO ENFOQUE DE COSTO

	Área (m^2)	Precio Unitario (m^2)		TOTAL
Área Cerrada:				
Planta Baja:	243.04	1,700.00	$	413,168.00
Planta Alta:	258.17	1,800.00	$	464,706.00
Baño Exterior:	5.58	650.00	$	3,627.00
Depositos externos:	18.79	550.00	$	10,334.50
Área Semiabierta:				
Portal:	13.08	575.00	$	7,521.00
Estacionamiento:	104.29	450.00	$	46,930.50
Lavandería:	34.47	550.00	$	18,958.50
Bohío:	26.78	575.00	$	15,398.50
Otros:				
Pavimento baldosas::	52.48	90.00	$	4,723.20
Pavimento (piscina):	68.68	150.00	$	10,302.00
Piscina	32.00	900.00	$	28,800.00
Muros de Bloques:	58.25	200.00	$	11,650.00
VALOR TOTAL DE REEMPLAZO			$	1,036,119.20

DEPRECIACIÓN

Por Antigüedad:	15.75	%	Año de Construccion	2007	14/02/2007
Por Mejoras	8.75	%	Edad de Mejoras	18	
			Edad Ponderada	14	
Total:	253,849.20		Vida útil remanente	56	

Método de Depreciación Utiizado:

Línea Recta [X] Ross-Heidecke [-]

Depreciación por Línea Recta: Las propiedades se pueden depreciar por causas físicas (desgaste funcional, deterioro físico, edad de las mejoras o envejecimiento entre otros.), por causas funcionales (por el mal uso del bien o ineficiencia), causas contingentes (daños ambientales, entre otros.) Dicha depreciación la calculamos a través de un proceso matemático, el cual es directamente dependiente a la vida útil de la propiedad.

Depreciación por el Método de Ross-Heidecke: El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

VALOR DE DEPRECIACIÓN

Valor de Mejoras depreciado:	**$**	**782,270.00**
Enfoque de Costo:	**$**	**1,615,520.00**
Enfoque de Comparación:	**$**	**1,815,620.43**
Valor de Mercado:	**$**	**1,815,000.00**
Liquidación Ordenada o forzosa:	**$**	**1,633,500.00**

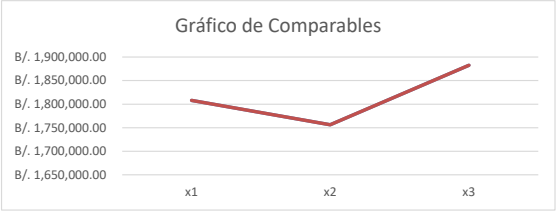
MÉTODO ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

Entrada Bruta Mensual Estimada:	$	9,000.00
Entrada Bruta Anual:	$	108,000.00
Gastos Anuales Aproximados al 10%	$	16,200.00
Entrada Neta Anual:	$	91,800.00
% Sobre la Inversión Calculada		6.0%
Enfoque en el Ingreso	$	1,530,000.00

COMPARABLES								
UBICACIÓN Prop. Avaluada		**1**		**2**		**3**		
P.H. Toscana del Este. Costa del Este		PH Toscana del Este, Costa del Este. Finca 76237		PH Toscana del Este. Costa del Este		PH Toscana del Este, Costa del Este. Luxury Homes		
1. EVIDENICA DE REFERENCIA (LINK)								
2. TIPO DE PROPIEDAD		Casa		Casa		Casa		
3. TIPO DE CONSTRUCCIÓN								
4. PRECIO (US$)		$2,250,000.00		$1,715,000.00		$1,750,000.00		
5. VENTA O COTIZACIÓN		08/04/2025		12/09/2024		06/04/2025		
6. AJUSTE POR COTIZACIÓN		$2,250,000.00		$1,715,000.00		$1,750,000.00		
7. FECHA DE VENTA O COT.		2007 (Ponderada)		2007		2010		
8. AÑOS DE CONSTRUCCIÓN		14		17		14		
TERRENO		SUP.M2	$ POR MT2	SUP.M2	$ POR MT2	SUP. M2	$ POR MT2	
	833.25	1,200.13	$1,000.00	800.00	$1,000.00	803.00	$1,000.00	
ÁREA DE VIVIENDA		ÁREA CONST. M2	$ POR MT2	ÁREA CONST. M2	$ POR MT2	ÁREA CONST. M2	$ POR MT2	
		656.87	$1,598.29	686.00	$1,333.82	567.00	$1,670.19	
9.CARACT.		**AJUSTE**	**CORRECCIÓN%**	**AJUSTE**	**CORRECCIÓN%**	**AJUSTE**	**CORRECCIÓN %**	
PRECIO								
OFERTA vs VENTA		**0.0%**	B/. -	**0.0%**	B/. -	**0.0%**	B/. -	
TERRENO								
UBICACIÓN	0%	0%	B/. -	0%	B/. -	0%	B/. -	
TOPOGRAFÍA	0%	0%	B/. -	0%	B/. -	0%	B/. -	
DIMENSIÓN DEL TERRENO	833.25	-36.69%	-B/.366,880.00	4%	B/. 33,250.00	5%	B/. 30,250.00	
VALORIZACIÓN	1,000.00	0.0%	B/. -	0.0%	B/. -	0.0%	B/. -	
FRENTE FONDO	0%	0%	B/. -	0%	B/. -	0%	B/. -	
	0%	0%	B/. -	0%	B/. -	0%	B/. -	
	0%	0%	B/. -	0%	B/. -	0%	B/. -	
CONSTRUCCIÓN			B/. (366,880.00)		B/. 33,250.00		B/. 30,250.00	
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	95%	95%	B/. -	90%	B/. 45,750.00	95%	B/. -	
Antigüedad Ponderada	14	0%	B/. -	0%	B/. 4,001.46	0%	B/. -	
Deterioro Físico	95%	95%	B/. -	90%	B/. 45,750.00	95%	B/. -	
METRAJE A.C + AS	599.91	-9%	B/. (91,038.71)	-13%	B/. (114,828.50)	6%	B/. 54,966.08	
EXTRAS			B/. (91,038.71)		B/. (19,327.04)		B/. 54,966.08	
Estacionamientos	B/. -	B/. -	B/. -	0	B/. -	0	B/. -	
Extras	B/. 55,572.30	B/. 30,402.39	B/. 25,169.91	B/. -	B/. 55,572.30	$ -	B/. 55,572.30	
Piscina	B/. 21,744.00	B/. 30,905.58	B/. (9,161.58)	B/. 50,000.00	B/. (28,256.00)	B/. 30,000.00	B/. (8,256.00)	
DISTRIBUCIÓN			B/. 16,008.33		B/. 27,316.30		B/. 47,316.30	
CORRECCIÓN		CONSTR	GLOBAL	CONSTR	GLOBAL	CONSTR	GLOBAL	
FACTOR		-4.0%	B/. (441,910.37)	-1.1%	B/. 41,239.26	3.1%	B/. 132,532.39	
RANGO DEL COMPARABLE		-$64.67		-$15.03		$52.46		
CORRECCIÓN DEL COMPARABLE			$1,808,089.63		B/. 1,756,239.26		1,882,532.39	

INDICE DE CHAUVENET

Muestra		3		
x1	B/.	1,808,089.63	ICHe	**2.21**
x2	B/.	1,756,239.26		
x3	B/.	1,882,532.39	ICHe MAX	1.05
			ICHe Min	-0.94
			Resultado	**Aprobado**
Suma	B/.	5,446,861.28		
Limite Superior:	B/.	1,882,532.39		
Limite Inferior:	B/.	1,756,239.26		
Rango=	B/.	126,293.13		
Mediana	**B/.**		**1,815,620.43**	
Mediana Por Metro Cuadrado	**B/.**		**2,178.96**	
Varianza	B/.		4,030,023,085.68	
Desviación Estándar + o -	B/.		63,482.46	
Coeficiente de Variación		3.496%	Max 15%	
Nivel de Confianza		90.000%		
Intervalo de Confianza		1,782,633.97	@	1,848,606.88
Valor Por Metro Cuadrado	**B/.**	**2,178.96**		



CUADRO DE DEPRECIACIÓN

Edad	0 - 80	años
Vp	80	años

CUADRO 5. VALORES DE DEPRECIACIÓN OBTENIDOS A PARTIR DE DIFERENTES VALORES DE EDAD PARA EL MÉTODO DE LA LÍNEA RECTA.

Edad	Edad / Vida útil	% Depreciación	% Conservación	K	Δ Dep
0	0,0000	0,0000	100,0000	0,0000	1,2500
1	0,0125	1,2500	98,7500	0,0125	1,2500
2	0,0250	2,5000	97,5000	0,0250	1,2500
3	0,0375	3,7500	96,2500	0,0375	1,2500
4	0,0500	5,0000	95,0000	0,0500	1,2500
5	0,0625	6,2500	93,7500	0,0625	6,2500
10	0,1250	12,5000	87,5000	0,1250	6,2500
15	0,1875	18,7500	81,2500	0,1875	6,2500
20	0,2500	25,0000	75,0000	0,2500	6,2500
25	0,3125	31,2500	68,7500	0,3125	6,2500
30	0,3750	37,5000	62,5000	0,3750	6,2500
35	0,4375	43,7500	56,2500	0,4375	6,2500
40	0,5000	50,0000	50,0000	0,5000	6,2500
45	0,5625	56,2500	43,7500	0,5625	6,2500
50	0,6250	62,5000	37,5000	0,6250	6,2500
55	0,6875	68,7500	31,2500	0,6875	6,2500
60	0,7500	75,0000	25,0000	0,7500	6,2500
65	0,8125	81,2500	18,7500	0,8125	6,2500
70	0,8750	87,5000	12,5000	0,8750	6,2500
75	0,9375	93,7500	6,2500	0,9375	6,2500
80	1,0000	100,0000	0,0000	1,0000	-

CUADRO 7. VALORES DE DEPRECIACIÓN OBTENIDOS A PARTIR DE DIFERENTES VALORES DE EDAD PARA EL MÉTODO DE ROSS.

Edad	Edad / Vida útil	% Depreciación	% Conservación	K	Δ Dep
0	0,0000	0,0000	100,0000	0,0000	0,6328
1	0,0125	0,6328	99,3672	0,0063	0,6484
2	0,0250	1,2813	98,7188	0,0128	0,6641
3	0,0375	1,9453	98,0547	0,0195	0,6797
4	0,0500	2,6250	97,3750	0,0263	0,6953
5	0,0625	3,3203	96,6797	0,0332	3,7109
10	0,1250	7,0313	92,9688	0,0703	4,1016
15	0,1875	11,1328	88,8672	0,1113	4,4922
20	0,2500	15,6250	84,3750	0,1563	4,8828
25	0,3125	20,5078	79,4922	0,2051	5,2734
30	0,3750	25,7813	74,2188	0,2578	5,6641
35	0,4375	31,4453	68,5547	0,3145	6,0547
40	0,5000	37,5000	62,5000	0,3750	6,4453
45	0,5625	43,9453	56,0547	0,4395	6,8359
50	0,6250	50,7813	49,2188	0,5078	7,2266
55	0,6875	58,0078	41,9922	0,5801	7,6172
60	0,7500	65,6250	34,3750	0,6563	8,0078
65	0,8125	73,6328	26,3672	0,7363	8,3984
70	0,8750	82,0313	17,9688	0,8203	8,7891
75	0,9375	90,8203	9,1797	0,9082	9,1797
80	1,0000	100,0000	0,0000	1,0000	-

INFORME DE AVALÚO

Propósito del avalúo

Financiamiento

Derecho de Propiedad:

Propiedad Absoluta

Tipo del Valor

Valor de Mercado

Metodología Utilizada:

Enfoque de Costos, Enfoque de Comparación, Enfoque de Mercado, Enfoque en el Ingreso

Definición del Valor

Valor de Mercado

Según las normas IVS 2022 es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse, en la fecha de valuación, 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.

Valor de Liquidación Ordenada o Forzosa

Es la cuantía estimada que se obtendría por la venta de un activo o grupo de activos de forma fragmentada. El Valor de Liquidación debe 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 dos premisas diferentes de valor.

Enfoque de Comparación:

A través de una media de comparación de activos idénticos o similares se obtiene un valor con la información disponible sobre el precios que se han dado recientemente en el mercado. Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transcción actual y en base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse.

Enfoque de Costo:

Basado en el princiipio según el cual el precio que un comprador en el mercado pagaría por le activo objeto ded la valuación no sería superior al coste de comprar o construir un activo equivalente, salvo si hay involucrados excesivos factores de tiempo, incomodidad, riesgo u otros. Con frecuencia, el activo objeto de la vlauación será menos atractivo que el alternativo que podría ser comparado o construído debido a su antiguedad u obsolescencia. Cuando este es el caso, oueden hacer falta algunos ajustes en el coste del activo alternativo dependiendo de la base de valor requerida.

Normas Internacionales de Valuación Utilizadas:

Normas IVS 2020/2022

Fuente de Información:

Registro Público de Panamá
Medidas en campo.

CERTIFICACIÓN

Conformidad con la Norma IVS

Para la realización de este informe certificamos que nos hemos regido bajo las Normas Internacionales de Valuación (IVS), donde estudiamos la conducta del valor de mercado a través del tiempo de los bienes inmuebles, basándonos en las normas IVS y aplicándolas en nuestros informes financieros, para lograr así los diferentes valores que nosotros como empresa avaluadora idónea y responsable recomendamos en:

- Valor de Enfoque de Costos.
- Valor de Mercado
- Valor Sobre La Renta
- Valor de Liquidación Ordenada o Forzosa

Todos estos valores los obtenemos a través de un estudio comparativo del mercado actual, donde comparamos la propiedad avaluada con otras propiedades con características similares como los son: ubicación, topografía, dimensión del lote, metraje de construcción, rentabilidad, valorización, calidad de la construcción, mantenimiento, entre otros; para de esta forma lograr una media en el Valor de Mercado y así obtener un Valor de Apreciación Según Demanda o "Valor de Mercado" más cónsono con la realidad actual del mercado.

Declaración de Cumplimiento

Tanto para el enfoque de costos como para el de Mercado, el valuador obtuvo la información, estimaciones y opiniones de fuentes que él consideró confiables, y que creía ciertas y correctas, bajo principio de buena fe. El valuador no asume responsablidad por exactitud de información suministrada por terceros.

Toda la información aquí suministrada en este presente informe corresponde a lo observado durante nuestra inspección (**a simple vista**), sin omitir ningún detalle.

El valuador ni la empresa avaluadara asumen responsabilidades por vicios ocultos, que podrían tener los bienes tazados. No se realizaron pruebas físicias de ingienerias, ni se asumen responsabilidad por la firmeza del terreno y construcciones.

Toda la descripción legal de la propiedad la hemos obtenido de la información Registral, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá. Se da por hecho que el título de propiedad se encuentra en orden y en estado comerciable, a menos que se declare lo contrario.

El valuador ni la empresa avaluadara, dará testimonio o comparecerá ante el Tribunal relacionado con el avalúo del bien descrito, a menos que expresamente lo haya manifestado por escrito de forma previa.

OBSERVACIONES

En atención a investigación en el Registro Público, la **Finca P.H. 76229** sobre el cual se encuentra la propiedad del presente avalúo de inspección, mantiene hipotecas a favor de HSBC BANK (Panama), S.A. y es propiedad de **EVIVALESTO FOUNDATION,** ubicada en P.H. Toscana del Este. Costa del Este, Lote N°2, modelo Venecia, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá**.** El cual arrojo un Valor Según Demanda de **B/.1,815,000.00** (un millón ochocientos quince 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 19 días del mes de Mayo de 2025.

Atentamente,

OGUEL F. SUERO ESPINOSA
INGENIERO CIVIL
Licencia No. 2003-006-150
FIRMA
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Ing. Oguel F. Suero
Gerente General

VISTA SATELITAL

VISTA SATELITAL

ACCESO A LA PROPIEDAD

ACCESO A P. H.

VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD

FACHADA POSTERIOR

VESTIBULO

SALA / COMEDOR

SERVICIO SANITARIO DE VISITA

COCINA / DESAYUNADOR

LAVANDERÍA

DEN

TERRAZA CERRADA

RECÁMARA PRINCIPAL

WALKIN CLOSET
SERVICIO SANITARIO DE RECÁMARA PRINCIPAL

RECÁMARA SECUNDARIA / WALKIN CLOSET
SERVICIO SANITARIO

RECÁMARA SECUNDARIA / WALKIN CLOSET
SERVICIO SANITARIO

RECÁMARA SECUNDARIA / SERVICIO SANITARIO

CUARTO DE EMPLEADA / SERVICIO SANITARIO

SALA FAMILIAR

BOHIO

PISCINA

DEPOSITOS EXTERNO E INTERNO

SERVICIO SANITARIO EXTERIOR