

ARQ.
RAFAEL
RODRIGUEZ

ARQUITECTO
AVALUADOR

CONTACTO

6615-0845

996-4535

FEKASA@YAHOO.COM

FOLIO REAL
Nº 40814 (F)

Avalúo

**SOLICITADOR Y
PROPIETARIO**

Ana Rubiela R. de González

CORREGIMIENTO

Guararé

DISTRITO

Guararé

PROVINCIA

Los Santos

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

Fecha: 8 de agosto de 2024

AVALUO: Personal

Avalúo de Terreno y Mejoras

E. S. M.

Este avalúo que hemos preparado a petición suya, se ha realizado con el objeto de presentarle mediante un estudio pormenorizado el valor actual de mercado de dicha propiedad, con las mejoras efectuadas en el lote.

La propiedad avaluada, consta de un lote de terreno total de **336.00 M²** y una edificación con un área total de **234.75 M²**.

Hemos estimado tres tipos de valores para establecer los costos, los cuales detallaremos a continuación:

a. Valor estimado de las estructuras físicas (Terreno y mejoras)	B/.192,531.93
b. Valor de mercado (costo de venta actual)	B/.192,500.00

En este análisis para determinar los costos se han considerado ciertos factores importantes como **UBICACIÓN, INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, TIPO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN, ESTADO ACTUAL DE LA MISMA, POSICIÓN ESTRATÉGICA, FONDO Y FORMA Y PROYECCIÓN FUTURA CON RELACIÓN AL ENTORNO URBANO.**

Para nuestro criterio el valor real que estimamos para el mercado de Bienes y Raíces es de **B/.192,500.00** (Son ciento noventa y dos mil quinientos balboas).

Atentamente,

ARQ. RAFAEL RODRÍGUEZ C.

AVALUADOR

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre	Ana Rubiela Rodríguez de González
Cédula	6-49-1659
Domicilio	Guararé

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre	Ana Rubiela Rodríguez de González
Cédula	6-49-1659
Domicilio	Guararé

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Folio Real	N°40814 (F)
Código de ubicación	N° 7001

GRAVÁMENES: Adjunto Certificado de Registro Público

EDAD APROXIMADA DE LAS MEJORAS:

10 años

EDAD DE CONSTRUCCIÓN:

16 años

ÁREA TOTAL DEL LOTE:

336.00 M²

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845

Chitré- Herrera- Panamá

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:

Calle	Tercera
Urbanización	Residencial Mirador del Bosque
Corregimiento	Guararé
Distrito	Guararé
Provincia	Los Santos
Uso de suelo	Residencial
Terreno	Plano
Drenaje	Bueno
Forma del lote	Regular

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO Y DEL LOTE

Se encuentra ubicada en el Corregimiento de Guararé cabecera en residencial Mirador del Bosque, en el límite hacia Las Tablas con acceso por doble vía, cerca de colegio, universidad, hospital.

Cuenta con los servicios públicos de agua potable, luz eléctrica, teléfono, alcantarillado sanitario y calles de asfalto

Las normas de desarrollo urbano las definen con un área residencial.

Su topografía es bastante plana y presenta un buen drenaje.

Cuenta con la mayoría de los servicios básicos de utilidad pública

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

A CONTINUACIÓN, DETALLAREMOS CIERTAS CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO

Calle	Sí
Luz Eléctrica	Sí
Acueducto	Sí
Teléfono	Sí
Alcantarillado	Sí
Recolección de basura	Sí

LINDEROS

Para linderos y medidas véase documentos 1396161... (Registro Público)

TERRENO

Área Total	336.00 M²
Valor por metro cuadrado	B/.130.00
VALOR DE LA FINCA	B/.43,680.00

Nota: Para determinar los costos se realizó un análisis comparativo con los lotes aledaños y del sector, como también los costos actuales vigentes en el mercado de bienes y raíces.

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

MEJORAS EN EL LOTE

Tenemos una residencia unifamiliar de una sola planta, la cual cuenta con:

Área cerrada de **123.68 m²**.

- Área semi-abierta de **46.00m²**. (Terraza - bar).
- Área abierta de **40.52m²**. (Garaje - portal).
- Área abierta de **20.30m²**. (Lavandería)
- Área cerrada de **4.25m²**. (Depósito – ½ baño)
- Cerca de ciclón **38.00ml**
- Pavimento y aceras (Revestidas) **20.00m²**.
- Cerca de bloques **14.00ml** parte posterior.
- Cerca frontal (bloques y verjas) = **14.00 m.l.**

Es importante señalar que el Residencial Mirador del Bosque cuenta con un área social en común que cuenta con piscina de adulto y de niños, duchas, gazebo para piscina, cancha de basketball, área de juego para niños, bar y baños privados para todo los propietarios.

Su estado físico actual es bueno y cuenta con un área de construcción de **234.75 M²**.

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

DISTRIBUCIÓN GENERAL

A. RESIDENCIA

La Edificación está distribuida de la siguiente manera:

Garaje
Portal
Sala
Cocina
Recámara Principal con baño
Recámaras (3) secundarias (una de ellas tiene baño completo integrado)
Comedor
Lavandería
Baño completo (2)
Medio Baño
Depósito
Terraza
Bar

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

ACABADOS	
RESIDENCIA	
Piso	Cerámica importada (100%)
Paredes	Bloques repellados en ambas caras y pintadas. Azulejos en baños y cocina hasta nivel de cielo raso
Cielo Raso	P.V.C. en portal y garaje. Escayola : resto de la residencia pero en terraza (20%)
Mueble de cocina	Aéreos y bajos de madera (acabado de melamina)
Puertas	Madera sólida, metal y plywood.
Closet	Madera acabada en melamina
Ventanas	Francesas con marco de aluminio y verjas (pvc corredizas)
Techo	Lámina de fibrocemento y carriolas de acero galvanizados.

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845

Chitré- Herrera- Panamá

VALOR DE LAS MEJORAS				
Área Total de la Construcción = 234.75 M ² .				
A. RESIDENCIA				
AREAS	UNIDAD	CANTIDAD	P/ UNITARIO	P/TOTAL
Cerrada	M ²	123.68	B/.750.00	B/.92,760.00
Semi-Abierta	M ²	46.00	B/.400.00	B/.18,400.00
Área Abierta(Garaje- Portal)	M ²	40.52	B/.380.00	B/.15,397.60
Área Abierta(Lavandería)	M ²	20.30	B/.280.00	B/.5,684.00
Depósito - Baño	M ²	4.25	B/.275.00	B/.1,168.75
B. OTROS				
Cerca de bloques	M.L.	14.00	B/.120.00	B/.1,680.00
Cerca frontal (Bloques y verjas)	M.L.	14.00	B/.250.00	B/.3,500.00
Cerca de ciclón	M.L.	38.00	B/.80.00	B/.3,040.00
Pavimentos y aceras	M ²	20.00	B/.30.00	B/.600.00
SUB -TOTAL				B/.142,230.35

Sub Total	B/.142,230.35
- Depreciación (8 %)	<u>B/.11,378.42.</u>
Total	B/.130,851.93

Avaluador: Rafael Rodríguez C

Arquitecto

Teléfono: 996-4535 – Celular: 6615-0845
Chitré- Herrera- Panamá

RESUMEN

VALOR DEL LOTE	B/.43,680.00
VALOR DE LAS MEJORAS	B/.130,851.93
OTROS : Equipos (A/C, calentador de agua, tanque de reserva de agua) y mobiliarios.	B/.18,000.00
GRAN TOTAL (VALOR ACTUAL DEL MERCADO)	B/. 192,531.93

Arq. Rafael Rodríguez C.

AVALUADOR

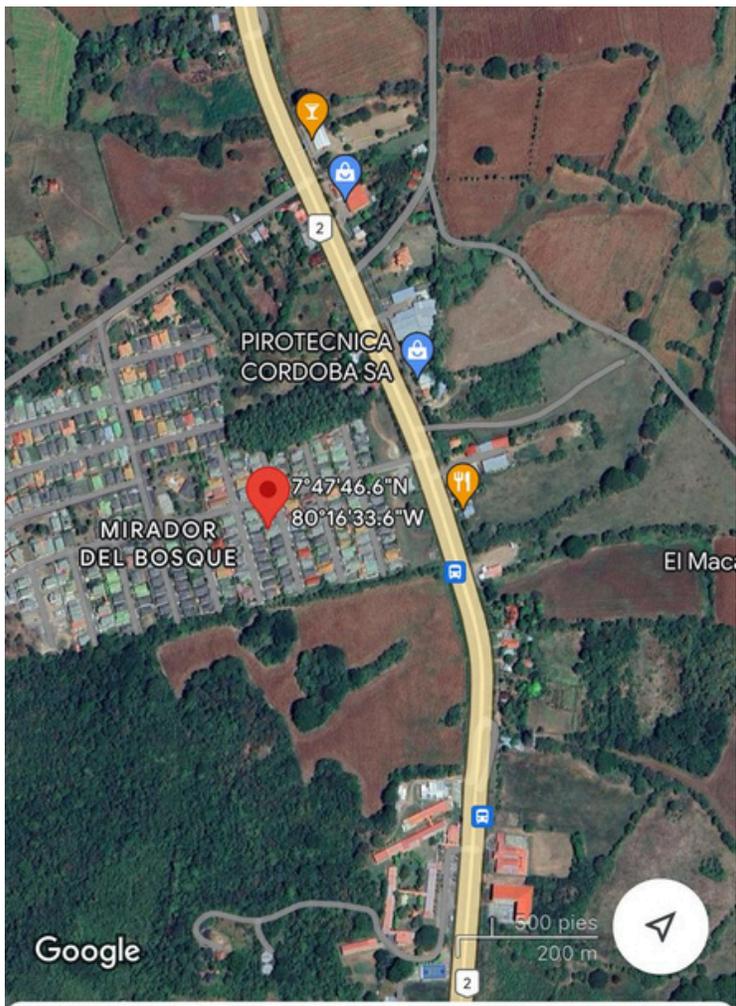
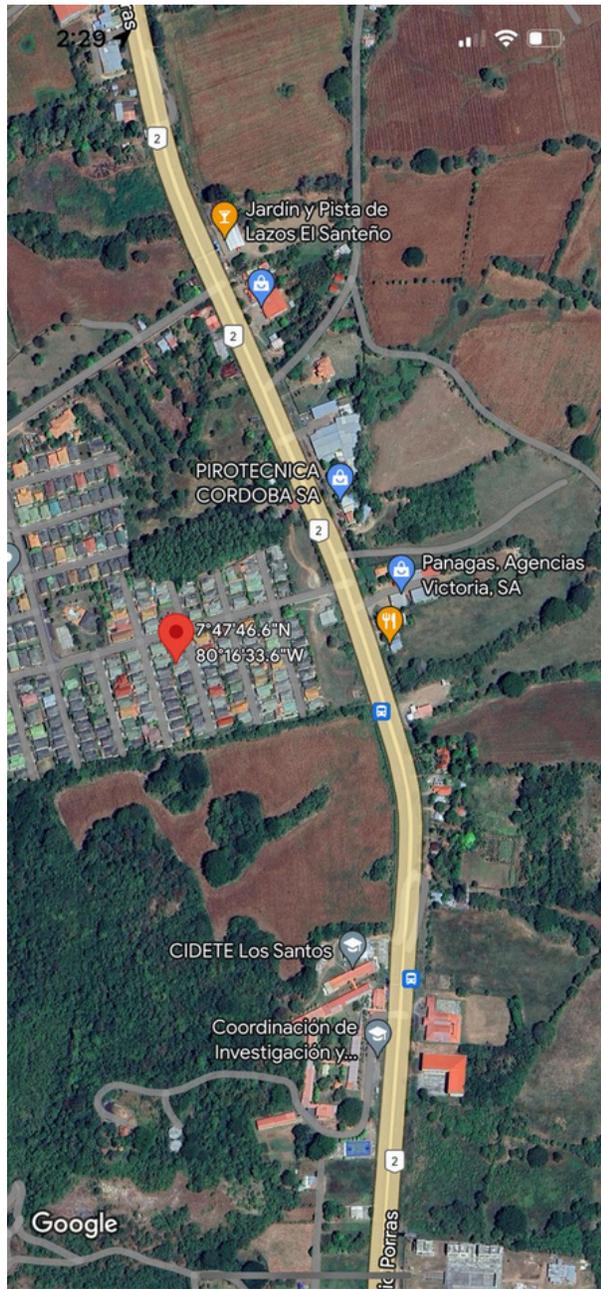
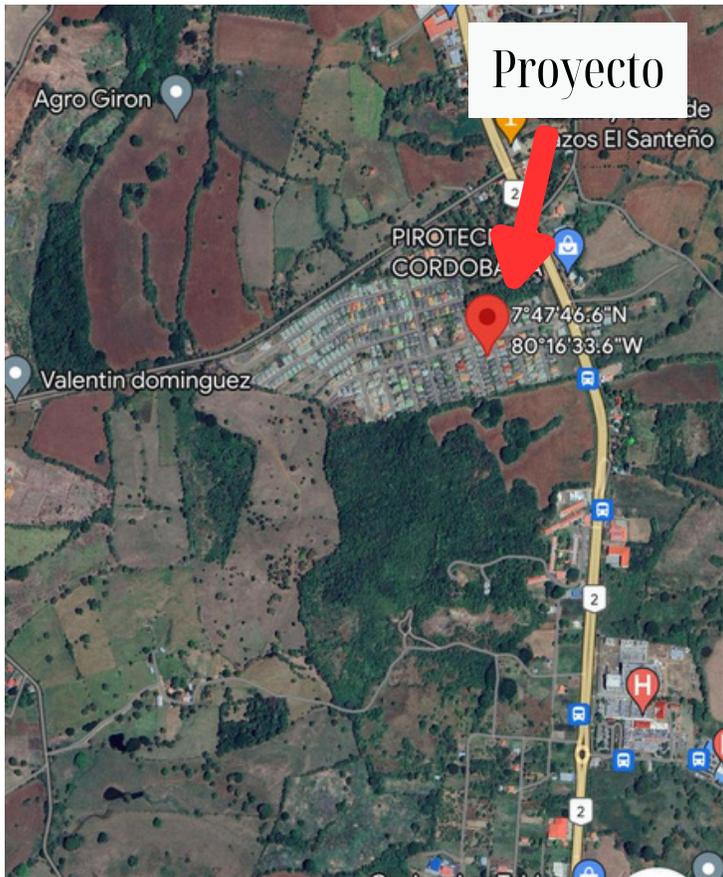
OBSERVACIONES: 1. Este avalúo lo hemos realizado personalmente considerando los acabados y las medidas existentes en la actualidad. No se ha omitido ni añadido deliberadamente ningún detalle y nuestro criterio como evaluadores no ha sido influenciado por ninguna persona anticipadamente.

ARQUITECTO
AVALUADOR



Fotos





UBICACIÓN Y COORDENADAS

7°47'46.6"N 80°16'33.6"W



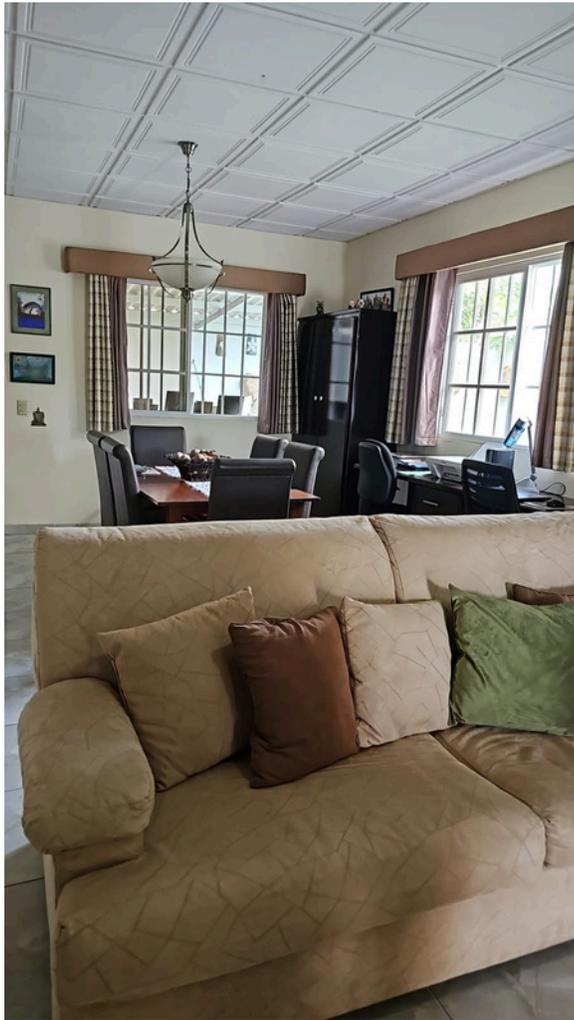
FACHADA FRONTAL



PORTAL



GARAJE



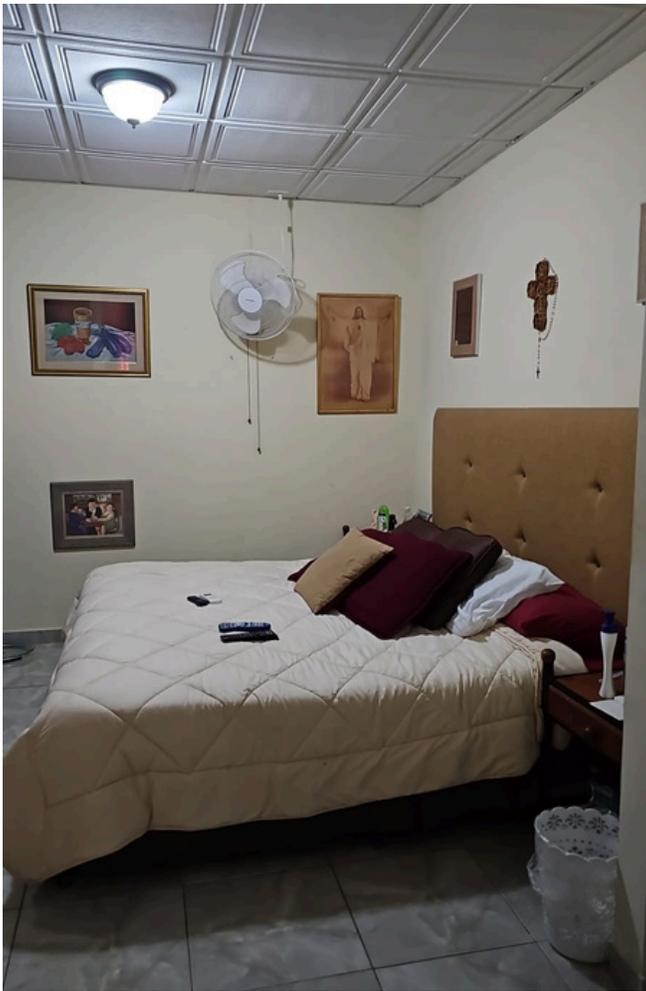
SALA



COMEDOR



COCINA



RECÁMARA PRINCIPAL



BAÑO INTEGRADO 1



BAÑO INTEGRADO RECÁMARA PRINCIPAL



RECÁMARA SECUNDARIA 1



RECÁMARA SECUNDARIA 2



BAÑO EN COMÚN RECAMÁRA SECUNDARIA 2



RECÁMARA SECUNDARIA 3



BAÑO INTEGRADO 3



TERRAZA



TERRAZA Y ÁREA VERDE



BAR



LAVANDERÍA



MEDIO BAÑO