

CETSA

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

GLOBO DE TERRENO LOTE L-5/6

CORRESPONDIENTE A:
FINCA No. 838 Y 42284

UBICADA EN:
SECTOR DE DAVID

CORREGIMIENTO DE DAVID

DISTRITO DE DAVID

PROVINCIA DE CHIRIQUI
REPÚBLICA DE PANAMÁ

SOLICITADO POR:
ATHA, S.A.

SEPTIEMBRE 2021

**INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
GLOBO DE TERRENO LOTE L-5/6
CORRESPONDIENTE A LA FINCA No. 838 Y 42284**

DAVID, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021

No. Referencia: A-16262-21

INSPECTOR: TEC. JOSÉ BINDA
FECHA DE INSPECCIÓN: 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021
VIGENCIA: 1 AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN
SOLICITADO POR: ATHA, S.A.
PROPIEDAD AVALUADA: GLOBO DE TERRENO LOTE L-5/6
PROPIETARIO FINCA 838: ROGER, S.A
PROPIETARIO FINCA 42284: ROGER, S.A.

UBICACIÓN: ESTA PROPIEDAD SE ENCUENTRA UBICADA EN EL SECTOR DE DAVID
CORREGIMIENTO DE DAVID DISTRITO DE DAVID
PROVINCIA DE CHIRIQUI REPÚBLICA DE PANAMÁ

PROPÓSITO DEL AVALÚO: LA FINALIDAD DE ESTE AVALÚO ES LA DE ESTABLECER EL VALOR RAZONABLE DE MERCADO DE UN GLOBO DE TERRENO CORRESPONDIENTE A LA FINCA No.838 Y 42284 QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE DAVID DISTRITO DE DAVID

RESTRICCIONES EN EL USO, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN DEL INFORME: EL CONTENIDO DE ESTE INFORME PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES CREDITICIOS Y REFERENCIA DEL VALOR DE MERCADO. ESTA RESTRINGIDO SU USO LEGAL.

USO ACTUAL: SIN USO, GLOBO DE TERRENO BALDIO.

INFORMACIÓN DE REGISTRO PÚBLICO:

EL GLOBO DE TERRENO SE DISTINGUE DE LA SIGUIENTE MANERA EN EL REGISTRO PÚBLICO:

No. De Finca: 838 Y 42284

Cód: 4501

SECCIÓN DE LA PROVINCIA DE: CHIRIQUI

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO:

ZONIFICACIÓN, R-2: VIVIENDAS UNIFAMILIARES, ADOSADA DE 2 UNIDADES, MULTIFAMILIARES, ALTURA DE PB Y 3 ALTOS EN HILERA Y SUS USOS COMPLEMENTARIOS,

DESCRIPCIÓN:

* Zona:	Urbana	* Población:	Normal
* Calles de acceso al bien:	Material Selecto	* Complementos:	Ninguno
* Alcantarillado:	Ninguno	* Niv. Socioeconómico:	Medio
* Energía:	Servicio de Electricidad	* Acueducto:	Ninguno
* Telecomunicaciones:	Acceso a Señal	* Transporte:	Colectivo y Selectivo

OTRA INFORMACIÓN: DICHA PROPIEDAD TAMBIÉN CUENTA CON OTROS SERVICIOS TALES COMO: ACCESO A TELEVISIÓN, INTERNET, CABLE TV., ESCUELAS, ÁREAS RECREATIVAS, CENTROS HOSPITALARIOS Y RECOLECCIÓN DE BASURA.

ADQUIRIENTES Y TRANSMITENTES DE LA PROPIEDAD:

SE ESTABLECE COMO PROPIETARIO DE LA FINCA A ROGER, S.A. LA PROPIEDAD FUE ADQUIRIDA MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 22324 DEL 24 DE AGOSTO DE 2012, EN LAS OFICINAS DE LA NOTARIA DECIMA DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ, POR UN VALOR DE B/.98,000.00, INSCRITA EL 04 DE OCTUBRE DE 2012.

ADQUIRIENTES Y TRANSMITENTES DE LA PROPIEDAD:

SE ESTABLECE COMO PROPIETARIO DE LA FINCA A ROGER, S.A. LA PROPIEDAD FUE ADQUIRIDA MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 22324 DEL 24 DE AGOSTO DE 2012, EN LAS OFICINAS DE LA NOTARIA DECIMA DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ, POR UN VALOR DE B/.22,000.00, INSCRITA EL 04 DE OCTUBRE DE 2012.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

FORMA DEL TERRENO:	<u>Irregular</u>	TOPOGRAFÍA:	<u>Ondulada</u>
PENDIENTES PLUVIALES:	<u>Noreste</u>	INUNDABILIDAD:	<u>Sin Riesgo</u>
REL. FRENTE FONDO:	<u>Regular</u>	RELACIÓN TIPO-USO:	<u>Malo</u>

SUPERFICIE DE LA FINCA 838 SEGÚN BASE DE REGISTRO PUBLICO: 49,186.20 m²

PLANO CATASTRAL #: "NO CONSTA"

SUPERFICIE DE LA FINCA 42284 SEGÚN BASE DE REGISTRO PUBLICO: 1,149.78 m²

PLANO CATASTRAL #: 40601-25179

NOTA: PARA LA UBICACIÓN E INSPECCIÓN DE LA PROPIEDAD SE UTILIZÓ EL PLANO DEMOSTRATIVO CONFECCIONADO POR TEC. TOPOGRÁFICO CECILIO CASTILLO, IDONEIDAD 77-T.T -007, LAS FINCAS N° 838 Y 42284 CUENTAN SON UNA SUPERFICIE ACTUAL DE 38,907.3440 M² POR LO QUE SE LE RECOMIENDA SUBSANAR DICHA DISCREPANCIA CON LA ESCRITURA REGISTRADA, HASTA TANTO SE REALICE LAS INSCRIPCIONES PERTINENTES SE VALORARÁ LA SUPERFICIE PRESENTADA YA QUE COINCIDE CON LA SUPERFICIE INSPECCIONADA EN CAMPO. **SE RECOMIENDA REALIZAR LA CORRECÓN DE LA SUPERFICIE INSCRITA PARA TRÁMITES FUTUROS.**

LINDEROS DE LA FINCA 42284:

NORTE:	CALLE SIN NOMBRE.	ESTE:	CALLE SIN NOMBRE.
SUR:	FINCA 830.	OESTE:	FINCA 830.

LINDEROS DE LA FINCA 838:

NORTE:	RÍO DAVID.	ESTE:	RIO DAVID.
SUR:	SALVADOR JURADO Y CARMEN BAYO.	OESTE:	CAMINO REAL.

GRAVÁMENES DE LA FINCA:

"LIBRE DE GRAVÁMENES"

DESCRIPCIÓN DEL GLOBO DE TERRENO Y USO POTENCIAL:

EN LA INSPECCIÓN DE CAMPO SE PUDO DETERMINAR QUE DICHA PROPIEDAD ESTÁ UBICADA EN EL SECTOR DE SANTA CRUZ, DISTRITO DE DAVID; EL LOTE DE TERRENO CORRESPONDE A LA FINCA No. 838 Y 42284 CON UNA SUPERFICIE DE 38,907.34 M², SEGUN EL PLANO DEMOSTRATIVO ADJUNTADO. COLINDA CON LOS RESIDENCIALES VILLA DEL CARMEN Y RIO CRUZ , PROYECTOS DE NIVEL MEDIO-ALTO RESPECTIVAMENTE, COLINDANTE AL NORTE CON EL RIO DAVID, LAS CALLES PRINCIPALES DE ACCESO SON DE MATERIAL SELECTO. EL GLOBO DE TERRENO TIENE DE FORMA IRREGULAR CON TOPOGRAFÍA ONDULADA, CONFORMADO POR MATORRALES ALTOS, ÁRBOLES TÍPICOS DE LA REGIÓN. SUS PENDIENTES PLUVIALES ESTÁN DIRIGIDAS AL NORESTE, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN LA ZONA NO EXISTE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.

ENFOQUES PARA LA VALORACIÓN DEL LA PROPIEDAD

PARA LA REALIZACIÓN DE ESTE INFORME SE HA REALIZADO CONFORME A LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN BAJO EL MARCO CONCEPTUAL DE LAS NORMAS IVS.

METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO DEBIDO A LAS CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS

SEMEJANTES. AL CUAL SE LE HA APLICADO EL MÉTODO COMPARATIVO DESCRITO A CONTINUACIÓN:

METODO COMPARATIVO	ES LA TÉCNICA VALUATORIA QUE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN, A PARTIR DEL ESTUDIO DE LAS OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES, DE BIENES SEMEJANTES Y COMPARABLES AL DEL OBJETO DE AVALÚO. TALES OFERTAS O TRANSACCIONES DEBERÁN SER CLASIFICADAS, ANALIZADAS E INTERPRETADAS PARA LLEGAR A LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.
---------------------------	---

UNA VEZ PRESENTADOS LOS DATOS SE APLICAN LOS AJUSTES SEGÚN LOS FACTORES DETERMINANTES DE CONFIGURACIÓN PARA CADA UNO DE LOS COMPARABLES. OBTENIENDO ASÍ EL PRECIO PROMEDIO AJUSTADO PARA ESTE GLOBO DE TERRENO.

PARA QUE LA HOMOLOGACIÓN ESTE SUSTENTADA LOS COMPARABLES QUE SE ELIJAN DEBEN SER MUY SIMILARES A NUESTRO SUJETO Y MANEJAR SIEMPRE EL MISMO CRITERIO, NO ADECUAR ESTOS A CADA CASO EN PARTICULAR, HAY QUE RECORDAR QUE EL VALOR ESTA DADO EN EL MOMENTO DEL PRESENTE AVALÚO Y TOMA EN CONSIDERACIÓN LA PROYECCIÓN DE USO.

CUADRO DE VALORES COMPARATIVOS

ELEMENTO (Coordendas)	8.46397, -82.412989	8.466564, -82.414666	8.444814, -82.406369
1- Ubicación	Santa Cruz, David	Santa Cruz, David	San Antonio, David
2. Superficie m ²	72,455.62	77,440.93	250,000.00
3. Topografía	Ondulada	Semiplana	Semiplana
4. Calles de Acceso	Doble sello	Doble Sello	Asfalto
5. Servicios Básicos	SI	SI	SI
6. Oferta o Venta	Oferta	Oferta	Oferta
7. Año de Venta o Cot.	2021	2021	2021
8. Precio total	B/. 869,467.44	B/. 929,291.16	B/. 3,250,000.00
9. B/. x m2	B/. 12.00	B/. 12.00	B/. 13.00

AJUSTES DE DATOS

TRANSACCIÓN	0%	0%	0%
	0.00	0.00	0.00
TAMAÑO DEL LOTE	12.5%	12.5%	12.5%
	1.50	1.50	1.63
UBICACIÓN	-10%	0%	0%
	-1.20	0.00	0.00
TOPOGRAFIA	0%	0%	-10.0%
	0.00	0.00	-1.30
VALOR UNITARIO AJUSTADO B/M2	B/. 12.30	B/. 13.50	B/. 13.33
PROMEDIO	B/. 13.0		

VALOR DEL TERRENO

EL VALOR JUSTO DE MERCADO Y EL VALOR DE MERCADO, SE CONSIDERAN COMO SINÓNIMOS Y SE PUEDEN DEFINIR COMO: "EL PRECIO MÁS ALTO EN TÉRMINOS DE DINERO QUE PRODUCIRÍA UNA PROPIEDAD SE COLOCA A LA VENTA DE UN MERCADO ABIERTO, DÁNDOLE TIEMPO RAZONABLE PARA ENCONTRAR UN COMPRADOR QUE LA ADQUIERA CON COMPLETO Y CABAL CONOCIMIENTO DE TODOS LOS USOS Y PROPÓSITOS PARA LOS CUALES SE ADAPTA LA PROPIEDAD Y PARA LOS CUALES ES CAPAZ DE SER UTILIZADA".

TOMANDO EN CUENTA LO ANTERIOR MÁS LAS CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS EN LA INSPECCIÓN FÍSICA REALIZADA A LA FINCA DESCRITA EN ESTE INFORME, EL VALOR DE APRECIACIÓN SEGÚN LA DEMANDA COMERCIAL ES:

VALOR DEL GLOBO DE TERRENO:

FINCAS No. 838 Y 42284	38,907.34 m ²	A	B/. 13.00	m ²	
VALOR TOTAL DEL TERRENO:					B/. 505,795.47

RESUMEN DE VALORES

VALOR TOTAL DEL TERRENO:	B/. 505,795.47
VALOR TOTAL DE APRECIACIÓN SEGÚN DEMANDA COMERCIAL:	B/. 505,000.00
VALOR DE VENTA RÁPIDA	B/. 455,000.00

Por este medio certificamos que nuestra escogencia como avaluadores y la aceptación de nuestros honorarios, no han influido para que se dé como monto de éste, suma alguna convenida anticipadamente. Toda información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado durante la inspección y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

ATENTAMENTE,
CETSA (SERVICIOS ESPECIALIZADOS)

ING. CARLOS ENRIQUE TROETSCH ISAVAL
GERENTE GENERAL

C.I. No. 99-022-024


CETSA
SERVICIOS ESPECIALIZADOS
SIN SELLO

CETSA

FOTOGRAFÍAS ILUSTRATIVAS

GLOBO DE TERRENO LOTE L-5/6

CORRESPONDIENTE A:

FINCA No. 838 Y 42284

**UBICADA EN:
SECTOR DE DAVID**

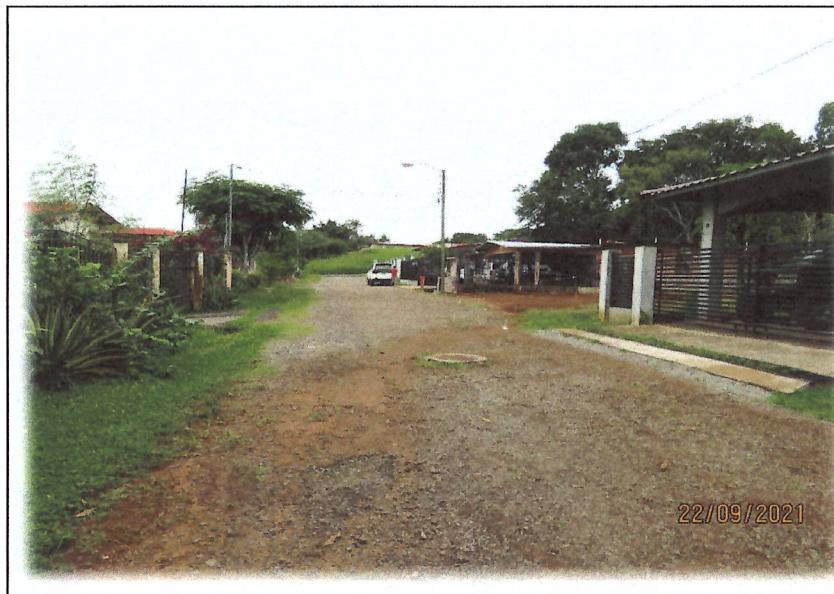
CORREGIMIENTO DE DAVID

DISTRITO DE DAVID

**PROVINCIA DE CHIRIQUI
REPÚBLICA DE PANAMÁ**

CETSA

*DISTRITO DE DAVID
FINCA No.838 Y 42284
SEPTIEMBRE 2021*



VISTA DE LA CALLE DE ACCESO



VISTA FRONTAL DEL LOTE

CETSA

SERVICIOS ESPECIALIZADOS

CETSA

DISTRITO DE DAVID

FINCA No.838 Y 42284

SEPTIEMBRE 2021



VISTA INTERNA DEL LOTE



VISTA DE LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO

CETSA

SERVICIOS ESPECIALIZADOS

CETSA

*DISTRITO DE DAVID
FINCA No.838 Y 42284
SEPTIEMBRE 2021*



VISTA DE LA VEGETACIÓN QUE CONFORMA EL LOTE



VISTA INTERNA DEL LOTE



SERVICIOS ESPECIALIZADOS

CETSA

LOCALIZACIÓN REGIONAL

GLOBO DE TERRENO LOTE L-5/6

CORRESPONDIENTE A:

FINCA No. 838 Y 42284

**UBICADA EN:
SECTOR DE DAVID**

**CORREGIMIENTO DE DAVID
DISTRITO DE DAVID**

**PROVINCIA DE CHIRIQUI
REPÚBLICA DE PANAMÁ**

CETSA

LOCALIZACIÓN REGIONAL DE LA FINCA No. 838 Y 42284



COORDENADAS: 8.472127, -82.409312

CETSA

SERVICIOS ESPECIALIZADOS

CETSA

PLANO DEMOSTRATIVO

GLOBO DE TERRENO LOTE L-5/6

CORRESPONDIENTE A:

FINCA No. 838 Y 42284

**UBICADA EN:
SECTOR DE DAVID**

**CORREGIMIENTO DE DAVID
DISTRITO DE DAVID**

**PROVINCIA DE CHIRIQUI
REPÚBLICA DE PANAMÁ**



CETSA



SERVICIOS ESPECIALIZADOS