



# Reporte de Avalúo

AV-2023- 1097D

## Identificación del inmueble avaluado:

Finca 142327

El Llano, Chepo, Panamá, Panamá

## Preparado para:

**Mapfre Panama, S.A**

## Solicitado por:

**Mapfre Panama, S.A**

**Colliers**

Elaborado por:



+507 214 7777

Plaza Grupo Siuma, Calle 74 y Avenida 5ta. Sur, San Francisco, República de Panamá

Accelerating success

## NOTA REMISORIA

19 de Diciembre del 2023

Estimado

**Mapfre Panama, S.A**

**Referencia: Reporte de Valuación de la Finca 142327**

Dándole seguimiento a la solicitud presentada por Mapfre Panama, S.A (en adelante "EL CLIENTE"), Colliers (en adelante, "Colliers" o "nosotros") le presenta el Informe de Avalúo realizado a la Finca 142327 Según datos del Registro Público de Panamá estas fincas son propiedad de Mapfre Panama, S.A.

El inmueble corresponde a un globo de terreno con una superficie registral de 10000.145 metros cuadrados. La propiedad se localiza en El Llano, Chepo, Panamá, Panamá.

El estudio de avalúo de esta propiedad se realizó con el propósito de poder plasmar una opinión bien fundada con respecto al Valor de Mercado, considerando las condiciones del mercado inmobiliario hoy en día, como las condiciones del bien; dicho estudio es inseparable de esta nota, que no debe ser utilizada por separado sin el informe.

De acuerdo con los datos que recopilados constituyeron el insumo para nuestro análisis, y de acuerdo a la reconciliación de los valores indicados por cada método aplicado, estimamos la siguiente conclusión:

**Valor estimado de mercado al 19 de Diciembre del 2023  
(bajo la premisa del uso actual)**

**\$17,000.00**

El plazo de la validez de la valuación es al día de hoy, en la fecha correspondiente establecida en este documento, que cuenta con 20 páginas.

**Arq. Carla López**  
Gerente de Valuaciones | Panamá

## TABLA DE CONTENIDO

Información General	4
Derechos de Propiedad, Supuestos extraordinarios y Condiciones Hipotéticas	5
Fuente de Datos y Escenario de Valuación	6
Localización de la Finca	7
Descripción del Lote	8
Zonificación y Uso de Suelo	9
Aplicación Enfoques de Valuación	10
Estimación del valor del Terreno por el Enfoque Comparativo de Mercado	11
Verificación Estadística de muestras de comparables de mercado	12
Conclusión	13
Certificaciones	14 - 15
Anexos	
Imágenes	16
Información Registro Público, Zonificación y Permisología	17
Alcance Pactado	18 - 19
Contraportada	20

## INFORMACIÓN GENERAL

<b>Finca o Folio Real:</b>	Fincas 142327	<b>Código de Ubicación:</b>	8404
<b>Sección del Registro Público:</b>	Propiedad	<b>Provincia:</b>	Panamá
<b>Superficie Unidad (m2):</b>	10,000.15	<b>Tipo de propiedad:</b>	Lote y residencia
<b>Nombre del Propietario:</b>	Mapfre Panama, S.A		
<b>Dirección Física:</b>	Calle Carretera Llano Cartí, El Llano, El Llano, Chepo, Panamá, Panamá		

Información extraída de la base de datos en línea del Registro Público de Panamá. Favor tener en cuenta que Colliers International no se hace responsable por cualquier error u omisión debido a inexactitudes presentadas en la información obtenida del Registro Público.

## AVALUADORA

<b>Empresa Avaluadora:</b>	Colliers	<b>Teléfono:</b>	214-7777
<b>Nombre de la Avaluadora:</b>	Carla Lopez		
<b>Dirección física:</b>	Plaza Grupo Siuma, Calle 74 y Avenida 5ta. Sur, San Francisco, República de Panamá		
<b>Correo electrónico (email) Gerente Avalúos:</b>	<a href="mailto:Carla.lopez@colliers.com">Carla.lopez@colliers.com</a>		
<b>Correo electrónico (email) Avaluadora:</b>	<a href="mailto:Carla.lopez@colliers.com">Carla.lopez@colliers.com</a>		
<b>Fecha de este reporte de Valuación:</b>	12/19/2023		

## IDENTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE LA VALUACIÓN

**Identificación de la propiedad en la inspección:**

La propiedad consiste en un terreno identificado con el #110 en el conjunto Plameras del Golf, dentro de la Urbanización Coronado Golf.

<b>Fecha de inspección de la propiedad:</b>	No aplica
<b>Identificación del Cliente:</b>	Según la definición establecida en "The Dictionary of Real Estate Appraisal" (Appraisal Institute, 2010) es "la parte o partes quienes encargan a un valuador, mediante empleo o contrato, una asignación específica."
<b>En este caso:</b>	Mapfre Panama, S.A
<b>Propósito:</b>	El propósito de la valuación de este inmueble es establecer su Valor de Mercado.
<b>Intención de Uso del Avalúo:</b>	Toma de decisiones internas
<b>Usuario Autorizado del Avalúo:</b>	Mapfre Panama, S.A

## DERECHOS DE PROPIEDAD

<b>Propietario Actual:</b>	Mapfre Panama, S.A		
<b>Derechos:</b>	Plena Propiedad	<b>Uso:</b>	Uso residencial de baja densidad
<b>Este inmueble, el folio #:</b>	142327	<b>Código de ubicación:</b>	8404
<b>Historial</b>			
<b>Finca</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>Fecha de Inscripción</b>	<b>Valor Registrado</b>
142327	10,000	4/4/1995 B/.	200.00

## SUPUESTOS ESPECIALES Y LIMITACIONES

**Supuestos y Supuestos Especiales**

Las Normas Internacionales de Valuación (IVS 2017) IVS 104, 200 establecen dos categorías de supuestos que deben ser reportados debido a que pueden tener un impacto significativo sobre el valor. Todos los supuestos y supuestos especiales deben ser razonables, sustentados por evidencias y ser pertinentes al propósito del avalúo.

**Supuestos**

Definidos como “Hechos que son consistentes, o podrían ser consistentes, con aquellos existentes a la fecha de valuación”. Pueden ser el resultado de una limitación en el alcance de las investigaciones o consultas realizadas por el valuador. Supuestos de esta asignación:

**Supuestos Especiales:**

Definidos como “Hechos que difieren de los existentes a la fecha de valuación”. Con frecuencia se utilizan para ilustrar el efecto de posibles cambios sobre el valor o las circunstancias.

**Supuestos Especiales de esta asignación:** **Ninguno**

**Limitaciones Extraordinarias:** una Limitación Extraordinaria se refiere a una modificación necesaria o exclusión de una regla estándar del Appraisal Institute. Tales situaciones especiales incluyen la inhabilidad para completar la inspección a la propiedad, la decisión de exclusión de una técnica de valuación, entre otras.

• **Limitación Extraordinaria:** **Ninguna fue invocada en este reporte de valuación.**

Los Supuestos Extraordinarios, Limitaciones Extraordinarias y/o Condiciones Hipotéticas que fueron hechas durante el proceso de valuación para llegar a nuestra opinión de valor están completamente discutidos más adelante. Se recomienda al cliente considerar estos supuestos cuidadosamente teniendo en cuenta el uso que se pretende dar a esta valoración, ya que este uso podría haber afectado los resultados de la asignación.

**Inspección de la Propiedad:** Se realizó una inspección ocular, sin mediciones.

**Fecha del Valor:** 19 de Diciembre del 2023

## FUENTE DE DATOS

**IVS 101 Alcance del Trabajo y IVS 102 Investigación y Cumplimiento, se consideran los siguientes aspectos:**

<b>Derechos de propiedad:</b>	Base de datos en línea del Registro Publico de Panamá
<b>Inspección:</b>	Ocular
<b>Información sobre la superficie del terreno:</b>	Base de datos en línea del Registro Publico de Panamá
<b>Responsabilidad de confirmar las especificaciones y condiciones de la edificación:</b>	El evaluador confirmó mediante inspección ocular que la propiedad se encuentra en buen estado.
<b>Investigación sobre los servicios públicos:</b>	Los observables durante la inspección.
<b>Información sobre las condiciones de suelo y la cimentación:</b>	No se incluirá, se asumirá que son apropiadas para el uso del activo.
<b>Información de riesgos ambientales actuales o potenciales:</b>	No se incluirá, se asumirá que no existen condiciones que impacten el valor del activo.

**Permisos o restricciones sobre el uso de suelo y la edificación:**

Se asume en los temas en lo que no hay información disponible, que no hay incidencia sobre el mejor y más intenso uso de la propiedad, ni restricciones que lo impidan. Las fuentes utilizadas han sido consideradas confiables y han sido verificadas en la medida de lo posible. Favor tener en cuenta que Colliers International no se hace responsable por cualquier error u omisión debido a inexactitudes presentadas en dicha información.

## ESCENARIO DE VALUACIÓN

<b>Interés Avaluado:</b>	Bien inmueble en plena propiedad
<b>El avalúo se realizó estimando el:</b>	Valor de Mercado al 19 de Diciembre del 2023

No se han incluido bienes muebles ni propiedades adicionales.

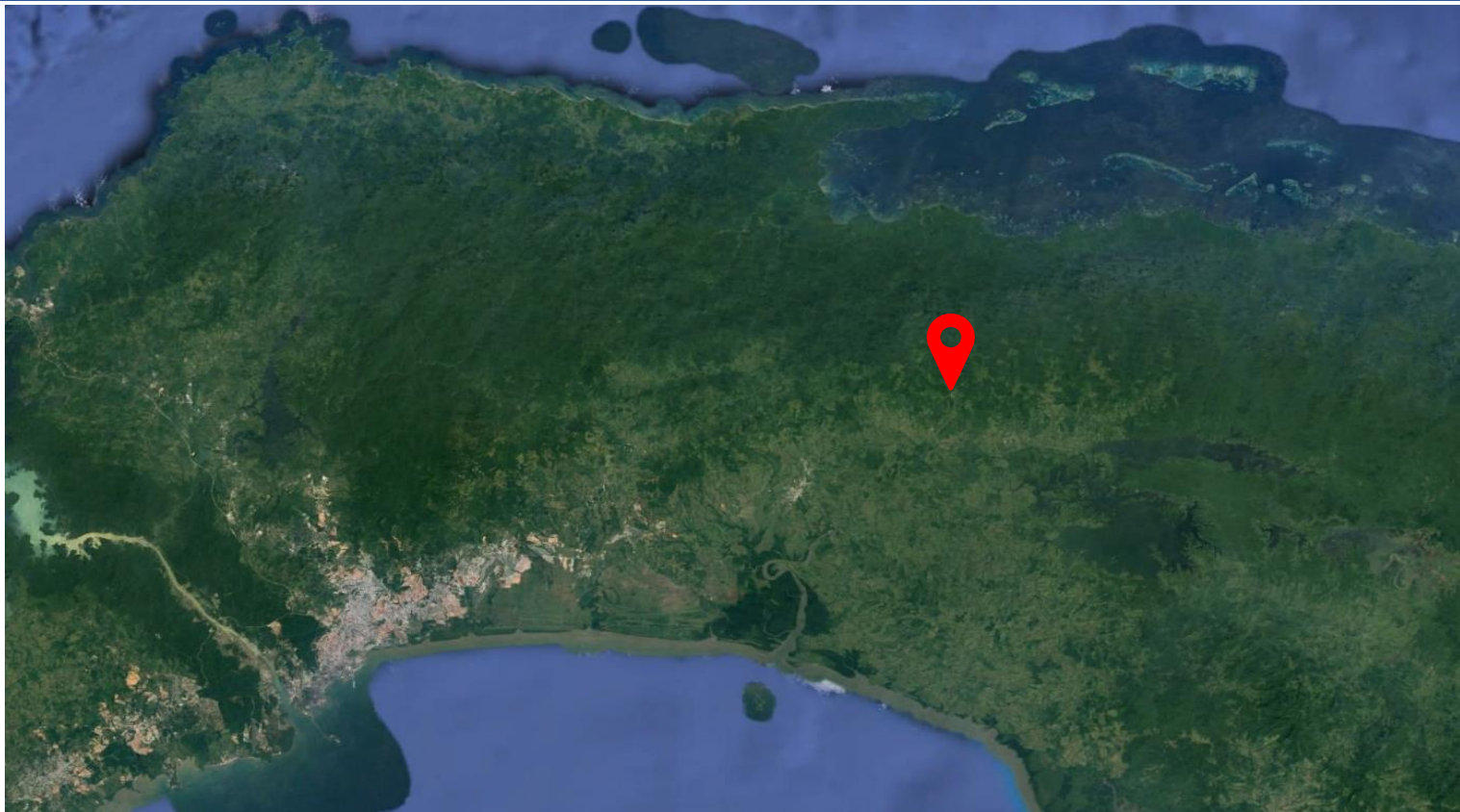
### Definiciones o Bases del Valor

#### Valor de Mercado:

“El Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de la 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”. (Normas Internacionales de Valuación 2017, IVS 104 30.1). Este Valor de Mercado ha sido estimado bajo la premisa del Mayor y mejor uso de la propiedad.

<b>Premisa de valor de mercado:</b>	Mayor y mejor uso
-------------------------------------	-------------------

LOCALIZACIÓN DE LA FINCA



**Fincas 142327**

Calle Carretera Llano Cartí, El Llano, El Llano, Chepo, Panamá, Panamá

Coordenadas: 9.276852, -78.954823

Fuente de mapa: Google Earth Pro. 2023.

MEDIDAS Y LINDEROS

<b>Medidas (Distancia de los linderos):</b>		<b>Medidas (m2)</b>
Sureste	Terrenos Baldios Nacionales	56.57
Noreste	Lote A-1 y Terrenos Baldios Naiconales	155.49
Suroeste	Lote A-3	144.87
Noroeste	Terrenos Baldios Nacionales	92.81

Fuente: Base de Datos del Registro Público de Panamá y lo observado en campo.

DESCRIPCIÓN DEL LOTE

**Descripción del Terreno:**

**Topografía:** Irregular      **Ubicación:** Entre Lotes

**Acceso:** Directamente desde la carretera Llano - Cartí.

**Estado de la propiedad:** (Notas del estado en que el Avaluador encontró la propiedad)

La topografía comprende colinas y pendientes inclinadas de altura media a media alta, con abundante arborización variada y natural.

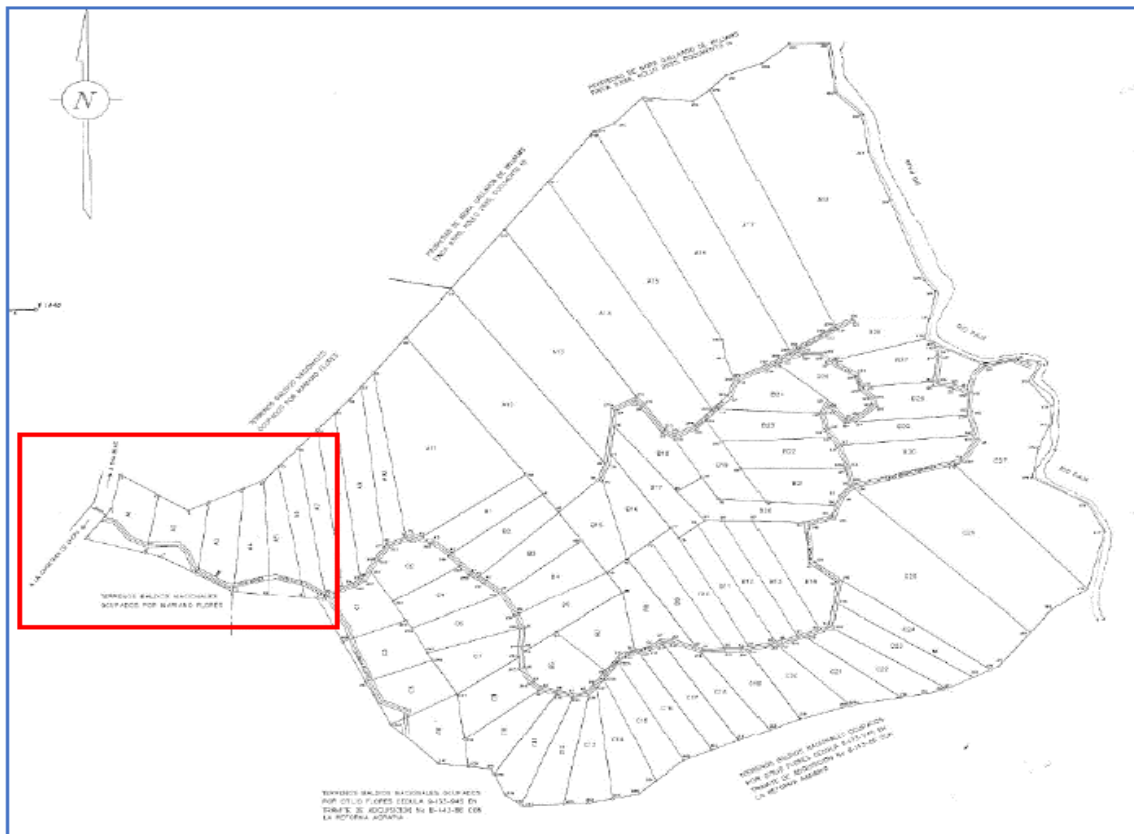
**Calidad del acceso a la propiedad:** Calle de piedra en estado regular

**Vías de acceso a la propiedad:** Vía de Llano Cartí

**Equipamiento urbano disponible en el sector:**

La energía eléctrica es a través de postes y tendido de cables aéreos la cual recorren paralelos a la carretera Llano Cartí. No se cuenta con acceso a agua potable. Desagües pluviales a través de cunetas naturales de tierra. El sector es típicamente rural y campestre.

**Localización de la Propiedad en estudio.**





## APLICACIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN

### AVALÚO

“Se puede definir como una opinión desinteresada e imparcial, de especialistas en la materia, sobre el valor asignable o estimado a una propiedad, medido generalmente en unidades monetarias, a una fecha y bajo ciertas condiciones específicas de uso”

Los tres enfoques aceptados por las Normas Internacionales de Valuación son:

#### Enfoque Comparativo de mercado:

“El método de comparación de transacciones, también conocido como el método de transacciones de referencia, utiliza información sobre transacciones que involucran activos que son iguales o similares al *activo* objeto para llegar a una estimación de valor.” Normas Internacionales de Valuación IVS 105 30.1

“Si pocas transacciones recientes han ocurrido, el *valuador* puede considerar precios de *activos* idénticos o similares que estén anunciados u ofertados para su venta, siempre que la pertinencia de esta información sea claramente establecida, críticamente analizada y documentada.” Normas Internacionales de Valuación IVS 105 30.3

Este enfoque se utilizó solamente para determinar los valores de compra-venta para la estimación de las tasas de capitalización.

**Se utilizaron 5 comparables de ofertas de terrenos en el sector.**

#### Enfoque de Costos o Reposición

“El enfoque del coste provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo mas que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición de un *activo* y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.” Normas Internacionales de Valuación IVS 105 60.1

**Este enfoque no aplica para este estudio.**

#### Enfoque basado en Ingresos (Rentas)

“El enfoque basado en el ingreso provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un *activo* se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el *activo*.” Normas Internacionales de Valuación IVS 105 40.1

El desarrollo de un nuevo proyecto requiere un número importante de supuestos para el enfoque de ingresos, que exceden el alcance de esta asignación; sin embargo, se ha utilizado la técnica residual para una validación de razonabilidad del valor del terreno. Esta técnica consiste en deducir de los ingresos potenciales (ventas inmobiliarias) los costos y gastos, y de esta diferencia el incentivo empresarial, cuya tasa se ajusta en función del riesgo y tiempo estimado del proyecto. En este caso, se ha utilizado el anteproyecto aprobado proporcionado por el cliente, datos de precios y costos unitarios de la base de datos de Colliers, así como un incentivo empresarial de 15% anual en base a entrevistas con participantes del mercado.

#### Para la estimación del valor actual de mercado se utilizaron los siguientes enfoques:

- Enfoque Comparativo de Mercado para terrenos. Enfoque aplicado

## ESTIMACION DEL VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE COSTOS

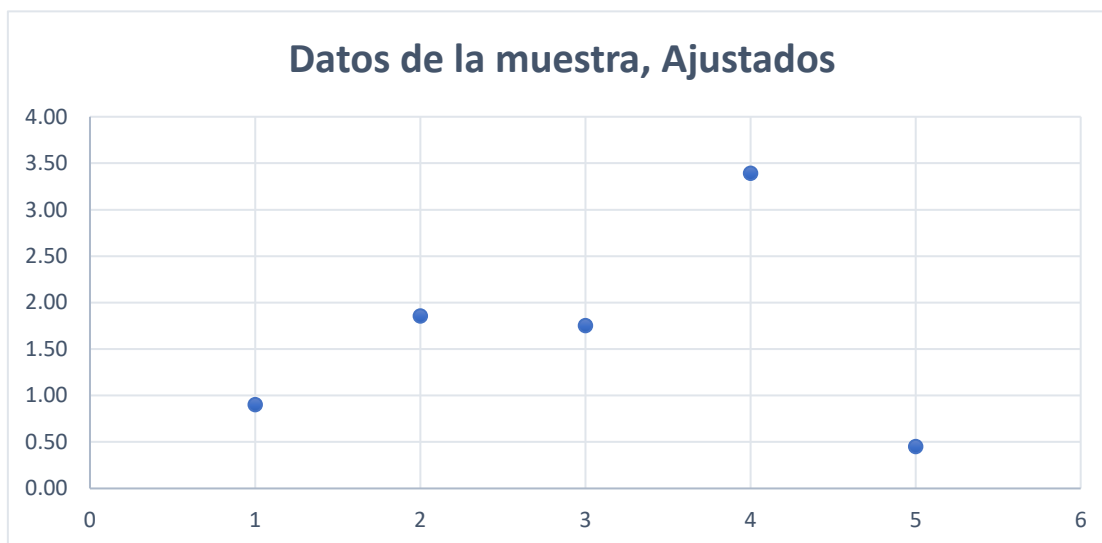
Valores son dados en dólares americanos. USD \$

Elementos	Prop. Avaluada	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
Ubicación	Chepo	Chepo	Chepo	Chepo	Chepo	Chepo
Dirección	El Llano	Cañita	Bayano	Tortí	El Llano	El Llano
Coordenadas	9.276852, - 78.954823	9.221998, - 78.894928	9.202934, - 78.815785	8.937844, - 78.408530	9.226142, - 78.969999	9.226142, - 78.970000
Tipo de Transacción	Avalúo	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Fecha	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Referencia	1023	2524950924E	2516858824E	1453825624E	2500129524E	2399800724E
<b>Superficie Lote (m2)</b>	<b>10,000.15</b>	<b>500,000.00</b>	<b>970,000.00</b>	<b>770,000.00</b>	<b>225,517.73</b>	<b>470,000.00</b>
Precio Venta USD \$		\$500,000	\$2,000,000	1,500,000	850,000	235,000
<b>Precio Unitario (PUL) USD \$/m2 Lote</b>		<b>\$1.00</b>	<b>\$2.06</b>	<b>\$1.95</b>	<b>\$3.77</b>	<b>\$0.50</b>
*Coordenadas de los comparables son aproximadas.						
<b>Ajustes de Comparación con la propiedad en estudio</b>						
Tipo de Transacción		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ubicación		0%	0%	0%	0%	0%
Uso de Suelo		0%	0%	0%	0%	0%
Superficie		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Coficiente Total</i>	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>PU Ajustado (USD \$/m2)</b>		<b>\$0.90</b>	<b>\$1.86</b>	<b>\$1.75</b>	<b>\$3.39</b>	<b>\$0.45</b>
					<b>Valor Reconciliado USD/m2</b>	
Rango de Valores Ajustados USD \$/m2	\$0.45 @ \$3.39				\$1.67	
Precio unitario de rangos ajustados ponderado, dando igual peso a todos los comparables.					\$1.67	
<b>Valor Unitario Ajustado</b>	<b>Sup. m2</b>					<b>Valor Estimado USD \$/m2</b>
	10,000.15					\$1.67
<b>VALOR UNITARIO ESTIMADO POR SUPERFICIE ( USD \$)</b>					<b>\$1.67</b>	
<b>VALOR FINAL ESTIMADO DEL TERRENO (USD \$)</b>					<b>\$16,702.46</b>	

## VERIFICACIÓN ESTADÍSTICA DE DATOS AJUSTADOS

## DATOS ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Precios Ajustados (USD/m2)	0.90	1.86	1.75	3.39	0.45
----------------------------	------	------	------	------	------



<b>Análisis Estadístico de la muestra con valores ajustados</b>		
<b>Resumen</b>	<b>Criterio de Chauvenet: -1.71</b>	<b>5.05</b>
Media 1.67	Datos atípicos: Ninguno	
Mediana 1.75		
Varianza 1	<b>Intervalos de confianza</b>	
Desviación estándar 1.13	Alfa: 90%	
Asimetría 0.55	Tamaño de la muestra	5
Curtosis 0.78	Media de la muestra	1.67
Moda N/A		
Mínimo 0.45	Grados de libertad	4
Máximo 3.39	<b>Límite inferior 1.61</b>	
Cuenta 5	<b>Límite superior 1.73</b>	

**RECONCILIACIÓN Y CONCLUSIÓN**

"El Enfoque Comparativo de mercado se realizó con información de mercado confiable, en ofertas. En el transcurso de las investigaciones no se encontraron ventas recientes y confiable realizadas en el sector."

**RESUMEN DE VALORES**

Valor en USD \$

**Enfoque de Reposición****\$16,702.46**

El valor de liquidación ordenada se ha calculado utilizando el menor valor del rango ajustado y restando los costos de salida en un escenario de venta.

Valor estimado del inmueble al 19 de Diciembre del 2023 (Redondeado)

**\$17,000.00**

## CERTIFICACIONES

Queremos dejar constancia que nuestros análisis, opiniones y conclusiones, así como este informe, se han llevado a cabo de conformidad con los Estándares Uniformes en la Práctica de Avalúos Profesionales (USPAP), la Unión Panamericana de Avalúos (UPAV) y el Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN). La propiedad aquí descrita, fue inspeccionada en sitio, y no se ha omitido ni agregado ningún detalle intencionalmente. Por lo tanto, nuestra apreciación sobre el valor del bien avaluado no ha sido influenciada por la contratación de nuestros servicios profesionales.

Los abajo firmantes indicamos nuestra garantía para el Cliente, que el proceso desarrollado y la extensión del análisis para esta asignación resultaron en una opinión creíble del valor del mercado para el objeto de estudio, dado el alcance del avalúo. Si tiene alguna pregunta específica o inquietud relacionada con el reporte de valuación adjunto, o si el Equipo de Valuación y Consultoría de Colliers International Panamá puede brindar una asistencia adicional, por favor contacte a los profesionales listados a continuación.

### **Este Informe de Avalúo se ha preparado de acuerdo con las siguientes Condiciones Limitativas**

- Cualquier distribución del valor total estimado entre el terreno y las construcciones (si existen) regirá sólo bajo el programa de utilización declarado. Los valores asignados separadamente al terreno y a los edificios (si existen), no deben utilizarse conjuntamente con cualquier otro avalúo, careciendo de validez si así se usaren.
- La posesión de este informe o un ejemplar del mismo, no conlleva el derecho de publicación.
- El Avaluador, por razón de este avalúo, no está obligado a conceder consulta ni a rendir testimonio adicional, ni a asistir a un juzgado por litigio relacionado con esta propiedad, a menos que previamente se hayan hecho arreglos al respecto.
- La información proporcionada por terceros se supone confiable, pero no se garantiza su exactitud.

**Arq. Carla López**  
Gerente de Valuaciones | Panamá

## CERTIFICACIONES

**Certifico que en mi leal saber y entender:**

- Los datos y hechos contenidos en este reporte son verdaderos y correctos.
- Los análisis, opiniones y conclusiones reportadas sólo están limitadas por los supuestos y limitaciones expresadas aquí y son mis opiniones, análisis, y conclusiones, personales, imparciales y objetivas
- No tengo interés al presente ni indicado en la propiedad objeto de este reporte, y no tengo intereses personales con las partes involucradas.
- No he realizado servicios como evaluador ni en ninguna otra capacidad en relación a la propiedad sujeto del avalúo en un período que comprende los tres años inmediatamente previos a la aceptación de esta asignación.
- No tengo parcialidad en relación a la propiedad objeto de este reporte ni hacia las partes involucradas en esta asignación.
- Mi contratación para esta asignación no fue realizada en función de desarrollar o reportar resultados predeterminados.
- Mi compensación para completar esta asignación no depende de desarrollar o reportar un valor predeterminado o dirigir el valor de forma que favorezca la causa del cliente, el monto de la opinión de valor, el alcanzar un resultado estipulado, o la ocurrencia de eventos subsecuentes directamente relacionados con el uso previsto para este avalúo.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas, y este reporte fue preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación 2017 (IVS 2017).
- He realizado personalmente una inspección de la propiedad que es objeto de este reporte.
- Ninguna persona aparte de los firmantes de esta certificación ha provisto asistencia significativa en relación al avalúo de los bienes muebles.
- Los análisis y conclusiones han sido desarrolladas, y este reporte ha sido preparado de conformidad con el Código de Ética Profesional y los Estándares de Práctica Profesional del Appraisal Institute.
- El uso de este reporte está sujeto a los requerimientos del Appraisal Institute para revisión de sus representantes autorizados.
- A la fecha de este reporte, he completado los requisitos de Estándares y Ética para candidatos del Appraisal Institute.

**Arq. Carla López**  
Gerente de Valuaciones | Panamá

Anexos: Imágenes de la propiedad



## Anexos: Información Registral de la Finca 51073

Datos Generales	Folios Madre	Registro Previo Activo	Registro Previo Inactivo	Elementos Activos	Elementos Inactivos	Prelación
<b>DATOS DEL FOLIO</b>						
FOLIO / FINCA / FICHA:		(INMUEBLE) CHEPO Código de Ubicación 8404, Folio Real N° 142327 (F)				
FECHA DE INSCRIPCIÓN:		04/04/1995				
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>						
PROPIETARIO:		MAPFRE PANAMÁ, S.A. (Propiedad)				
DOMICILIO:		LOTE A-2 , CORREGIMIENTO EL LLANO, DISTRITO CHEPO, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES FECHA INSCRIPCIÓN: 04/04/1995				
USO DEL SUELO:						
OTRO TIPO:						
DESCRIPCIÓN:		Superficie inicial:1HAS 0000MTR2 145C2 Resto libre:1HAS 0000MTR2 145C2				
POR EDIFICIO:						
% DE PROINDIVISO:						
CÉDULA CATASTRAL:						
VALOR:		200.00				
VALOR DEL TERRENO:		200.00				
VALOR DE MEJORAS:						
VALOR DEL TRASPASO:						
NÚMERO DE PLANO:		80504-73960				
FECHA DE CONSTRUCCIÓN:						
FECHA DE OCUPACIÓN:						
LOTE:		A-2				
SUPERFICIE INICIAL:		1 ha 145 cm <sup>2</sup>				
SUPERFICIE / RESTO LIBRE:		1 ha 145 cm <sup>2</sup>				
COLINDANCIAS:		NORTE. TERRENOS BALDIOS NACIONALES OCUPADOS SUR: TERRENOS BALDIOS NACIONALES OCUPADOS ESTE: LOTE A-3 OESTE: LOTE A-1 ESTE LOTE QUEDA AFECTADO POR UNA SERVIDUMBRE QUE SERA PARA EL FUTURO.				

Fuente: Base de Datos del Registro Público de Panamá.



## ALCANCE PACTADO

- 1 Todos los estudios de valuación y el trabajo que realizar en su preparación corresponderán al propósito previsto por el cliente, transmitido por el mismo a Colliers International Panamá S.A.
- 2 A la aceptación de la propuesta, el cliente admite entender o tener conocimiento del trabajo a realizar y de lo que ha de entregarse y/o cualquier limitación de su uso antes de ser finalizado el estudio y la emisión del reporte por Colliers International Panamá S.A.
- 3 El alcance del trabajo de acuerdo con las normas IVS 2017 es el siguiente:
  - a. Identificación del evaluador: Siuma Colliers Panama S.A  
 Tipo de evaluador: Empresa  
 No tiene ninguna conexión con el activo objeto de la valuación, o con las partes relacionadas.  
 El evaluador no requiere ninguna asistencia significativa de terceros para realizar la valuación, en relación a sus competencias, tipo de activo ni ubicación geográfica.  
 El evaluador cuenta con todos los requisitos para ejercer como tal en la República de Panamá.
  - b. Identificación del cliente (contratante): Mapfre Panama, S.A
  - c. Identificación de otros usuarios previstos (si existen): Mapfre Panama, S.A
  - d. Activo(s) objeto de la valuación: Identificación: Finca Folio Real No. 142327
  - e. Divisa a emplear: Balboa panameño (PAB), equivalente al dólar norteamericano (USD).
  - f. Propósito de la valuación: Estimar el valor acordado (ver g.) para: Tramite de Venta
  - g. Bases de la valuación a estimar:  
 Valor de Mercado:  
 “El Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de la 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”. (Normas Internacionales de Valuación 2017, IVS 104 30.1). Este Valor de Mercado ha sido estimado bajo la premisa del Mayor y mejor uso de la propiedad.

## ALCANCE PACTADO

- h. Fechas estimadas relevantes:
- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Fecha de la inspección:   | #VALUE!                  |
| Fecha del informe:        | 19 de Diciembre del 2023 |
| Fecha del valor estimado: | 19 de Diciembre del 2023 |
- i. Naturaleza y amplitud del trabajo del evaluador y limitaciones:
- La información sobre el activo se basará en fuentes públicas y del Cliente, y verificadas personalmente por el evaluador. Dichas informaciones serán consideradas como razonables y veraces; el evaluador especificará en el informe el nivel de verificación de las mismas.
- La información sobre propiedades comparables, tanto ventas como ofertas y rentas, y costos de construcción, serán obtenidas por el evaluador y verificadas con participantes del mercado.
- j. Naturaleza y procedencia de la información:
- Derechos de propiedad: Registro Público, verificado por el evaluador.
- Inspección: Sí. Se realizó inspección ocular del activo a evaluar.
- Información sobre la superficie del terreno y el área construida: Registro Público, vía web.
- Responsabilidad de confirmar las especificaciones y condiciones de la edificación: El evaluador se responsabiliza de confirmar las especificaciones y condiciones de la edificación
- Investigación sobre los servicios públicos: Los que sean observables en la inspección
- Información sobre las condiciones del suelo y la cimentación: No se incluirá, se asumirá que son apropiadas para el uso del activo.
- Información de riesgos ambientales actuales o potenciales: No se incluirá, se asumirá que no existen condiciones que impacten el valor del activo.
- Permisos o restricciones sobre el uso de suelo y la edificación: Información extraída de: <https://dpu.mupa.gob.pa/> (Dirección de Planificación Urbana).
- k. Supuestos significativos y/o supuestos especiales:
- A la fecha de este avalúo, el país experimenta una crisis de salud pública (COVID-19) sin precedentes, cuyos efectos en el mercado inmobiliario no pueden ser identificados aún, y no han sido incluidos en este informe.
- l. Tipo y formato de informe: El informe será escrito (original impreso y versión electrónica) resumiendo la información y análisis.

## Our **Mission**

Maximize the potential of property to accelerate the success of our clients and our people.



Plaza Grupo Siuma, Calle 74 y  
Avenida 5ta. Sur, San Francisco  
Panamá, República de Panamá

Phone: +507 214 7777

Email: [info.panama@colliers.com](mailto:info.panama@colliers.com)  
[Colliers.com](http://Colliers.com)



Colliers International