



---

**CETSA**

**INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO**

LOTE DE TERRENO

CORRESPONDIENTE A:  
**FINCA No. 25680**

UBICADA EN:  
SECTOR LA RIVIERA

**CORREGIMIENTO DE CABECERA**

**DISTRITO DE DAVID**

PROVINCIA DE CHIRIQUÍ  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

SOLICITADO POR:  
**SR. ELISEO PITY**

JULIO 2022

**INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO  
LOTE DE TERRENO  
CORRESPONDIENTE A LA FINCA No. 25680**

No. Referencia: A-16946-22

FECHA DE VALORACIÓN: 26 DE JULIO DE 2022  
FECHA DE ELABORACIÓN: 25 DE JULIO DE 2022  
FECHA DE INSPECCIÓN: 19 DE JULIO DE 2022  
SOLICITADO POR: SR. ELISEO PITY  
PROPIEDAD AVALUADA: LOTE DE TERRENO  
PROPIETARIO: ELISEO PITY ESPINOSA

**CÉDULA:4-139-1915**

UBICACIÓN: ESTA PROPIEDAD SE ENCUENTRA UBICADA EN EL SECTOR LA RIVIERA  
CORREGIMIENTO DE CABECERA DISTRITO DE DAVID  
PROVINCIA DE CHIRIQUÍ REPÚBLICA DE PANAMÁ

EL PRESENTE INFORME DE AVALUO SE REALIZA A PETICION DE SR. ELISEO PITY ,COMO OPINIÓN DE VALOR, LA CUAL DEBERÁ SER RAZONADA Y SUSTENTADA, PERO SIEMPRE SERÁ UNA OPINIÓN.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: LA FINALIDAD DE ESTE AVALÚO ES LA DE ESTABLECER EL VALOR RAZONABLE DE MERCADO DE UN LOTE DE TERRENO CORRESPONDIENTE A LA FINCA No.25680 QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE CABECERA DISTRITO DE DAVID

**USO ACTUAL DE LA PROPIEDAD:** SIN USO ESPECIFICO. (LOTE BALDÍO)

**EL MAYOR Y MEJOR USO:** ESTA EVALUACIÓN SE BASA EN EL MAYOR Y MEJOR USO DE ESTA PROPIEDAD ES COMERCIAL, YA QUE MAXIMIZA SU POTENCIAL Y ES POSIBLE, LEGALMENTE PERMISIBLE Y FINANCIERAMENTE VIABLE.

**LIMITACIONES :** NO APLICA.

**INFORMACIÓN DE REGISTRO PÚBLICO:**

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

<b>No. De Finca:</b> 25680	<b>Cód:</b> 4401	<b>SECCIÓN DE LA PROVINCIA DE:</b> CHIRIQUÍ
----------------------------	------------------	---

**CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO:**

**ZONIFICACIÓN,** C-3 :COMERCIO URBANO, VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, APARTAMENTOS, INDUSTRIAL LIVIANO, RED PRINCIPAL DE MOVILIDAD.

**DESCRIPCIÓN:**

* <b>Zona:</b>	<u>Urbana</u>	* <b>Población:</b>	<u>Normal</u>
* <b>Calles de acceso al bien:</b>	<u>Asfalto</u>	* <b>Complementos:</b>	<u>Aceras y cunetas</u>
* <b>Alcantarillado:</b>	<u>Pluvial</u>	* <b>Niv. Socioeconómico:</b>	<u>Medio</u>
* <b>Energía:</b>	<u>Servicio de Electricidad</u>	* <b>Acueducto:</b>	<u>Servicio de agua potable</u>
* <b>Telecomunicaciones:</b>	<u>Acceso a Señal</u>	* <b>Transporte:</b>	<u>Colectivo y Selectivo</u>

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

**ADQUIRIENTES Y TRANSMITENTES DE LA PROPIEDAD:**

SE ESTABLECE COMO PROPIETARIO A EL SEÑOR ELISEO PITY ESPINOSA CON CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL N° 4-139-1915, LA PROPIEDAD FUE ADQUIRIDA MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 923 DEL 3 DE JUNIO DE 1986, EN LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE LA PROVINCIA DE CHIRIQUÍ, INSCRITA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1986.

**DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:**

FORMA DEL TERRENO:	<u>Regular</u>	TOPOGRAFÍA:	<u>Plana</u>
PENDIENTES PLUVIALES:	<u>Sur</u>	RIESGOS AMBIENTALES:	<u>Ninguno</u>
REL. FRENTE FONDO:	<u>Buena</u>	RIESGOS SOCIALES:	<u>Ninguno</u>
PELIGROS NATURALES:	<u>Ninguno</u>	AGUAS SUPERFICIALES:	<u>Ninguno</u>

**SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD SEGÚN BASE DE REGISTRO PÚBLICO:** 1,239.98 m<sup>2</sup>  
**PLANO CATASTRAL #:** RCH4510520

**LINDEROS DE LA FINCA:**

NORTE:	CALLE CUARTA	ESTE:	LOTE No. 10
SUR:	LOTE No. 7	OESTE:	CARRETERA DAVID- QUERÉVALO

**GRAVÁMENES DE LA FINCA:**

**"LIBRE DE GRAVÁMENES"**

**RESTRICCIONES, LIMITACIONES DE LA FINCA:**

**"SIN RESTRICCIONES"**

**DESCRIPCIÓN DEL GLOBO DE TERRENO Y USO POTENCIAL:**

EN LA INSPECCIÓN DE CAMPO DE LA FINCA N° 25680 CORRESPONDIENTE A UN LOTE DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE REGISTRAL DE 1,239.98 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL SECTOR DE LA RIVIERA, CORREGIMIENTO DE CABECERA, DISTRITO DE DAVID FRENTE A LA VÍA QUERÉVALO. EL LOTE DE TERRENO ES DE FORMA REGULAR CON TOPOGRAFÍA PLANA PENDIENTES PLUVIALES EN DIRECCIÓN SUR CONFORMADO POR GRAMA Y CUENTA CON ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS ANTES MENCIONADOS, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN LA ZONA NO EXISTE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL, NI RIESGO DE CONVIVENCIA.

**SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS O ESPECIALES:**

NO APLICA

**NORMA IVS 104 - BASES DE 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 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.

**PREMISA DE VALOR - MAYOR Y MEJOR USO**

El mayor y mejor uso es el uso, desde una perspectiva de agente del mercado, que produciría el valor más alto para un activo. Aunque el concepto se aplica con mayor frecuencia a activos no financieros ya que muchos activos financieros no tienen usos alternativos, puede haber circunstancias en las que debe ser considerado el mayor y mejor uso de los activos financieros.

El mayor y mejor uso debe ser físicamente posible (cuando proceda), financieramente factible, legalmente permitido y obtener el valor más alto. Si fuera diferente del uso actual, los costes para acondicionar un activo para su mayor y mejor uso afectarían al valor.

**PREMISA DE VALOR - LIQUIDACIÓN ORDENADA**

Una liquidación ordenada describe el valor de un grupo de activos que podrían liquidarse en una venta por liquidación, dado un período de tiempo razonable para encontrar un comprador (o compradores), donde el vendedor está obligado a vender los activos sobre la base de tal como estén.

El plazo razonable para encontrar un comprador (o compradores) puede variar según el tipo de activo y las condiciones de mercado.

**ENFOQUES Y MÉTODOS DE VALUACIÓN**

**ENFOQUE DE MERCADO**

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

**ENFOQUE DE MERCADO- MÉTODO COMPARATIVO**

	<b>San Cristobal, David</b>	<b>La Riviera, David</b>	<b>San Cristobal, Davi</b>
1. Ubicación			
2. Superficie m <sup>2</sup>	<b>615.00</b>	<b>960.00</b>	<b>598.88</b>
3. Topografía	Plana	Plana	Plana
4. Calles de Acceso	Asfalto	Asfalto	Asfalto
5. Servicios Básicos	si	si	si
6. Oferta o Venta	venta	oferta	venta
7. Año de Venta o Cot.	2022	2022	2022
8. Precio total	B/. 153,750.00	B/. 119,000.00	B/. 92,826.40
9. B/. x m2	<b>B/. 250.00</b>	<b>B/. 123.96</b>	<b>B/. 155.00</b>

**AJUSTES DE DATOS (HOMOGENIZACIÓN)**

<b>TOPOGRAFÍA</b>	0%	0%	0%
	0.00	0.00	0.00
<b>TRANSACCIÓN</b>	-10%	-10%	-10%
	-25.00	-12.40	-15.50
<b>TAMAÑO DEL LOTE</b>	-10.0%	0.0%	-10.0%
	-25.00	0.00	-15.50
<b>UBICACIÓN</b>	0%	0%	0%
	0.00	0.00	0.00
<b>SERVICIOS BÁSICOS</b>	0%	0%	0.0%
	0.00	0.00	0.00
<b>VALOR UNITARIO AJUSTADO B/M2</b>	B/. 200.00	B/. 111.56	B/. 124.00
<b>PROMEDIO</b>	<b>B/.145</b>		

**VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA**

Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta en el mercado abierto debidamente anunciada, contando con un plazo corto para encontrar un comprador donde el vendedor se ve en la necesidad de vender tal como está y donde se ubica el bien.

Para la determinación del valor se ha aplicado un correctivo al valor comercial, dicho correctivo se obtendrá mediante la fórmula propuesta denominada Factor Lufer o factor de corrección para la premura, para la liquidación o el remate.

**Es decir el valor de liquidación = Valor comercial X Factor Lufer**

El factor de reducción por liquidación obedece a la siguiente fórmula financiera:

$$F_{LUFER} = \left[ \left( \frac{1}{(1+i)^n} \right) \times (1 - (C_o \times C_d)) \right]$$

<b>F Lufer=</b>	factor de reducción
<b>i=</b>	Tasa Activa efectiva mensual (Promedio de los seis bancos con mayor colocación del país (data obtenida del informe de análisis de la Superintendencia de Bancos julio 2021).
<b>n=</b>	Tiempo estimado para el cierre de venta (economía normal de 1 a 6 meses)
<b>Co=</b>	Coficiente de la oferta
<b>Cd=</b>	Coficiente de la demanda

**COMPONENTE FINANCIERO**

El componente financiero que se emplea corresponde a una operación financiera que descuenta a capital de hoy el capital futuro y coincide con el componente del valor actual

Que permite encontrar el capital en tiempo actual cuando es conocido su valor futuro.

$$\left( \frac{1}{(1+i)^n} \right)$$

**COMPONENTE DE MERCADO**

El segundo componente es la fórmula

$$(1 - (C_o \times C_d))$$

Que representa los gastos de ejecución y venta en los que incurriría en concepto del proceso de liquidación, si se llegase a efectuar la liquidación del bien. Dicho componente se determina de acuerdo al estatus para ese momento económico del segmento de mercado en el que se encuentra el bien valorado el tipo de garantía real ofrecida en hipoteca.

La siguientes tablas muestran la obtención del componente de mercado

Condición de la Oferta	Coef. De la Oferta
<b>(Co)</b>	
Excesiva	0.60
Considerable	0.55
Alta	0.50
Regular	0.45
Balanceada	0.40
Moderada	0.35
Baja	0.30
Escasa	0.22
Insuficiente	0.15

Condición de la demanda	Coef. De la demanda
<b>(Cd)</b>	
Insuficiente	0.60
Escasa	0.55
Baja	0.50
Moderada	0.45
Balanceada	0.40
Regular	0.35
Alta	0.30
Considerable	0.22
Excesiva	0.15

### CALCULO DEL VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA

n	Tasa activa efectiva	Estatus de la Oferta	Co	Estado de la demanda	Cd
6	0.57617%	Baja	0.3	Regular	0.35

Valor comercial	Factor Lufer	Valor de liquidación ordenada
B/. 179,797.10	0.864674303	B/. 155,465.93

### 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:

FINCA No. 25680	1,239.98 m <sup>2</sup>	A	B/. 145.00 m <sup>2</sup>	B/. 179,797.10
VALOR TOTAL DEL TERRENO:				

### RESUMEN DE VALORES

VALOR TOTAL DEL TERRENO:	B/. 179,797.10
VALOR TOTAL DE APRECIACIÓN SEGÚN DEMANDA COMERCIAL:	B/. 180,000.00
VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA:	B/. 155,465.93



**ALCANCE DEL TRABAJO  
CETSA S.A.**

**Observaciones:**

- 1 Este informe de avalúo es realizado por CETSA. S.A representado por el valuador Ing. Carlos E. Troetsch con idoneidad No. 99-022-024 y registro valuatorio No. 073, con la asistencia del Técnico Bryan Rodríguez.
- 2 La vigencia del presente avalúo es de (1) año a partir de la fecha de valoración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no hayan cambiado significativamente.
- 3 Certificamos no tener interés actual o futuro de esta propiedad, nuestra escogencia como evaluadores 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.
- 4 Certificamos, que el contenido de este informe puede ser utilizado para fines crediticios y referencia del valor de mercado. Está restringido su uso legal. El solicitante de este informe será el responsable de cualquier pago por litigio o situación legal.
- 5 Certificamos que este informe ha sido confeccionado en conformidad con las Normas Internacionales de Valuación IVS Estándares generales 101, 102, 103, 104, versión 2020 y en este informe no se ha aplicado ninguna desviación a la norma.
- 6 Certificamos que la divisa de valor empleada para la valuación es el Balboa (B/.).
- 7 Certificamos que la información legal de la finca (propietario, número de cédula o RUC, superficie, linderos, colindantes, gravámenes, restricciones, usufructos, escrituras, No. plano, valor de transacción, fecha de inscripción) fue obtenida en la base de datos del registro público y documentación proporcionada por el cliente, mediante el plano No. RCH4510520.
- 8 La superficie del terreno, linderos, restricciones legales y gravámenes fueron encontradas en la investigación en la base de datos del Registro Público. No se asume responsabilidad por inexactitud de superficie y linderos o escrituras erradas o inexistentes ya que eso está fuera del alcance de este informe de valuación.
- 9 La inspección realizada consistió en una inspección visual de las características del vecindario, servicios públicos y riesgos ambientales, además de una inspección visual interna y externa de la condiciones de la propiedad, las medidas de las dimensiones de las construcciones y la verificación de acabados y descripción detalladas de los espacios. La hoja de inspección de campo reposa en la base de datos de CETSA S.A.
- 10 En el caso del terreno, no se realizan análisis de drenajes, conductividad eléctrica, compactación, infiltración, textura o pedregosidad oculta al momento de la inspección. No se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en la propiedad objeto de este informe.

- 11 El profesional que suscribe, no asume responsabilidad por otro uso que se le de al presente informe, diferente al propósito de su elaboración o por otros usuarios diferentes a los que solicitaron el informe de avalúo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- 12 Se prohíbe la publicación total o parcial de este informe o de cualquier referencia del mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.
- 13 Le invitamos a utilizar nuestro servicio de validación de avalúos en nuestra pagina web [www.cetsa.com.pa](http://www.cetsa.com.pa), en el icono VALIDACIÓN DE AVALÚOS.



CETSA

FOTOGRAFÍAS ILUSTRATIVAS

LOTE DE TERRENO

CORRESPONDIENTE A:

FINCA No. 25680

UBICADA EN:  
SECTOR LA RIVIERA

CORREGIMIENTO DE CABECERA

DISTRITO DE DAVID

PROVINCIA DE CHIRIQUÍ  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



VISTA DE LA CALLE DE ACCESO VÍA QUERÉVALO



OTRA VISTA DE LA CALLE DE ACCESO



VISTA FRONTAL DEL LOTE DE TERRENO



OTRA VISTA FRONTAL DEL LOTE DE TERRENO

DISTRITO DE DAVID

Finca No. 25680

JULIO 2022



VISTA DE LA TOPOGRAFÍA DEL LOTE DE TERRENO



VISTA DE LA PARTE MEDIA DEL LOTE DE TERRENO



CETSA

LOCALIZACIÓN REGIONAL

LOTE DE TERRENO

CORRESPONDIENTE A:

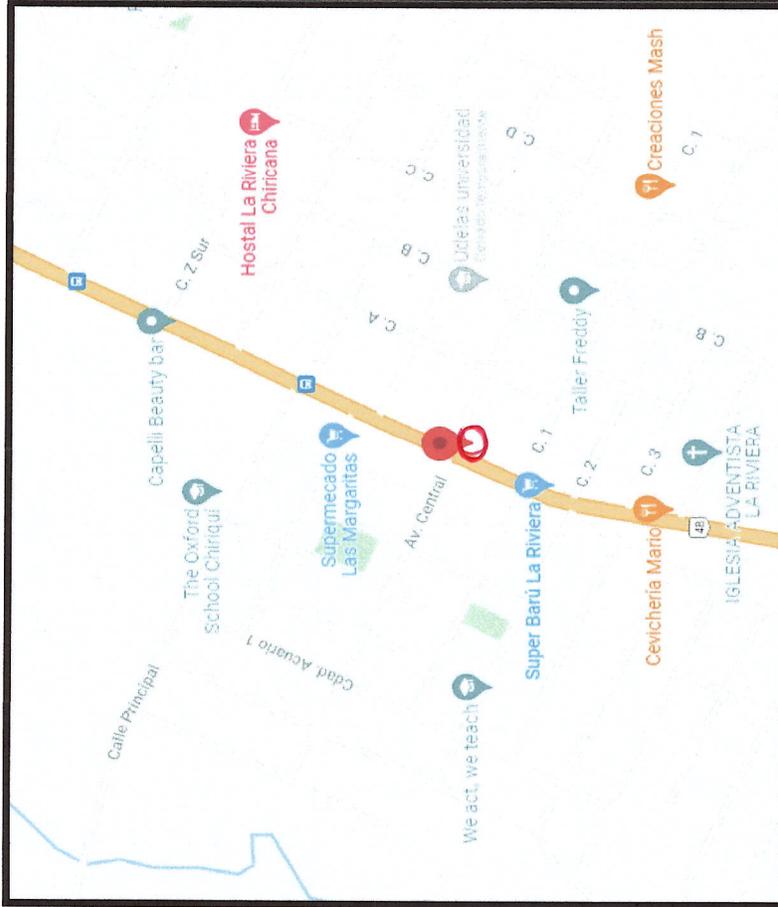
FINCA No. 25680

UBICADA EN:  
SECTOR LA RIVIERA

CORREGIMIENTO DE CABECERA  
DISTRITO DE DAVID

PROVINCIA DE CHIRIQUÍ  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

LOCALIZACIÓN REGIONAL DE LA FINCA NO. 25680



COORDENADAS: 8.403220,-82.458015



CETSA

PLANO GENERAL

LOTE DE TERRENO

CORRESPONDIENTE A:

FINCA No. 25680

UBICADA EN:  
SECTOR LA RIVIERA

CORREGIMIENTO DE CABECERA  
DISTRITO DE DAVID

PROVINCIA DE CHIRIQUÍ  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

