



COMPAÑÍA
NACIONAL
DE AVALÚOS, S.A.





Panamá, 26 de junio de 2024.

Señores

ACERTA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.

Ref 9334-06-2024-AG

E.S.D.

En atención a su solicitud, adjuntamos el presente Informe de Inspección y Avalúo realizado a la Finca 107079, ubicada en la Urbanización Dos Mares, Corregimiento de Betania, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

VALOR ACTUAL DE MERCADO B/. 730,000.00

Agradecemos su elección al brindarle nuestros servicios y a la vez quedamos a su disposición para cualquier consulta adicional con respecto al presente informe.

Atentamente,

Arq. Eric E. Chang L.

Gerente

Compañía Nacional de Avalúos, S.A.



COMPAÑÍA
NACIONAL
DE AVALÚOS, S.A.

COMPAÑÍA NACIONAL DE AVALÚOS, S.A.

R.U.C.: 43274-97-280-921 | D.V.: 77
Vía España, Bella Vista, Antiguo Edificio Elga, Local #2, Panamá
(+507) 269.25.95 | www.conavsa.com



INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

Ref 9334-06-2024-AG

Fecha de la inspección: 18 de junio de 2024.

A. DATOS GENERALES:

SOLICITANTE:	ACERTA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.			
BIENES AVALUADOS:	LOTE DE TERRENO			
TIPO DE AVALÚO:	TERRENO			
PROPÓSITO EXCLUSIVO DEL AVALÚO:	GARANTIA			
NORMA DE VALUACIÓN APLICADA:	IVS			
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:	UBICADO EN URBANIZACIÓN DOS MARES, CORREGIMIENTO DE BETANIA, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.			
GEOREFERENCIAS DE UBICACIÓN:	LATITUD: 9.004747° ; LONGITUD: -79.535157°			
REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	Finca	Rollo	Código	Documento
	107079	6291	8705	4
EDAD APROXIMADA:	Construcción original:		No aplica	
CONDICIONES FÍSICAS:	Optimas:		No aplica:	X
	Funcional:			
	Restricciones:			
	Inhabitable:			
PROPIETARIO FINCA	ACERTA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A.			



COMPAÑÍA
NACIONAL
DE AVALÚOS, S.A.

COMPAÑÍA NACIONAL DE AVALÚOS, S.A.
R.U.C.: 43274-97-280-921 | D.V.: 77
Vía España, Bella Vista, Antiguo Edificio Elga, Local #2, Panamá
(+507) 269.25.95 | www.conavsa.com



B. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

Como equipamiento urbano dentro de un radio de 1km se destaca su cercanía a con multiples plazas comerciales las cuales cuentan con restaurantes, super mercado, bancos, farmacias, entre otros.

Acceso:

Calle de hormigón	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoquines	<input type="checkbox"/>	Tierra/Piedra	<input type="checkbox"/>	Calle/asfalto	<input type="checkbox"/>	Vereda	<input type="checkbox"/>
Servidumbre privada	<input type="checkbox"/>	Servidumbre pública	<input type="checkbox"/>	Mar	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>		

Infraestructura:

Alcantarillado sanitario	<input checked="" type="checkbox"/>	Electricidad soterrada	<input type="checkbox"/>	Acueductos	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefonía	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Tendido Eléctrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Planta de tratamiento	<input type="checkbox"/>	Cable tv	<input checked="" type="checkbox"/>
Tanque séptico	<input type="checkbox"/>	Alumbrado público	<input checked="" type="checkbox"/>	Aceras	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte	<input checked="" type="checkbox"/>

Equipamiento Urbano o Supraestructura:

Plazas comerciales	<input checked="" type="checkbox"/>	Iglesia	<input checked="" type="checkbox"/>
Escuelas	<input checked="" type="checkbox"/>	Parques	<input checked="" type="checkbox"/>
Policía	<input checked="" type="checkbox"/>	Canchas	<input checked="" type="checkbox"/>

Consolidación:

Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Mixto	<input type="checkbox"/>	Planificado	<input checked="" type="checkbox"/>
Comercial	<input type="checkbox"/>	Mezclado	<input type="checkbox"/>	Espontáneo	<input type="checkbox"/>
Industrial	<input type="checkbox"/>				

C. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE:

El lote es de forma irregular, ubicado entre los lotes, presenta una topografía irregular con pendiente descendente hacia su parte posterior desde su calle de acceso.

Uso de Suelo:

1RM-2	<input checked="" type="checkbox"/>	R1B	<input type="checkbox"/>	R2B	<input type="checkbox"/>	RM1	<input type="checkbox"/>	RM3	<input type="checkbox"/>
R1A	<input type="checkbox"/>	R2A	<input type="checkbox"/>	RR	<input type="checkbox"/>	RM2	<input type="checkbox"/>	MCU1	<input type="checkbox"/>
C1	<input type="checkbox"/>	C2	<input type="checkbox"/>	IL	<input type="checkbox"/>	MCU2	<input type="checkbox"/>	MCU3	<input type="checkbox"/>
R	<input type="checkbox"/>	RM	<input type="checkbox"/>	SIU	<input type="checkbox"/>	SIV	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>

Drenaje:

Operativo / Funcional	<input checked="" type="checkbox"/>	Deficiente	<input type="checkbox"/>
-----------------------	-------------------------------------	------------	--------------------------

INFORMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA FINCA 107079:

Linderos y medidas totales de la finca No. 107079 se encuentran debidamente inscritos en la Sección de Propiedad del Registro Público.

Plano catastral: 87-48885

Superficie del terreno: 858.93m²

Lote: A-18

Valor de terreno inscrito: B/. 680,000.00

Valor de mejoras inscrito: No aplica

Fecha de inscripción: 18 de mayo de 1987

HIPOTECAS Y GRAVÁMENES:

La finca No. 107079 Al momento de la inspección la propiedad avaluada presenta fideicomiso y dacion de pago vigentes según información obtenida del Registro Público. (ver anexo)



D. AVALÚO DEL TERRENO:

Según investigaciones realizadas, el promedio de valores de mercado está en B/. 850.00 el m².

OBSERVACIONES: De acuerdo al análisis realizado sobre la infraestructura con que cuenta el entorno donde se ubica el terreno y las demás características físicas, grado de desarrollo, accesos, nivel socio-económico, vialidad, tránsito, posición del lote, topografía y demás.

Finca	Superficie del lote	Valor x m ²	Valor total del terreno
107079	858.93 m ² ±	850.00	B/. 730,090.50
Valor Total del Terreno			B/. 730,090.50

E. VALOR ESTIMADO COMPARATIVO EN EL SECTOR

Para determinar los valores de ventas comparables, se efectuó un análisis científico de propiedades vendidas recientemente o que se conocen los precios de listas o las ofertas formuladas por interesados, en un radio cercano para mostrar el valor probable en que la propiedad valuada pudiera venderse si se ofreciera en el mercado inmobiliario.

Cualidades	Propiedad Avaluada	Muestra No. 1	Muestra No. 2	Muestra No. 3	
Propiedad	Terreno avaluado	Terreno en venta	Terreno en venta	Terreno en venta	
Ubicación	Dos Mares	Dos mares	La Alameda	La Alameda	
Área de terreno/m ²	858.93	849.00	684.00	807.42	
Acceso	Calle de hormigón	Calle de hormigón	Calle de hormigón	Calle de hormigón	
Topografía	Pendiente descendente	Mayormente plano	Mayormente plano	Inclinado	
Zonificación	1RM-2	1R4	1R3	1ZM8	
Valor de Mercado	B/. 730,090.50	B/. 650,000.00	B/. 650,000.00	B/. 800,000.00	
Valor de Mercado/m ²	B/. 850.00	B/. 765.61	B/. 950.29	B/. 990.81	
Fuente		Rent & House-6274 4285	Icasas.com	Jenifer-6439 1023	
ID		22-8774	512349	24385260	
Cuadro de Ajustes	Ajustes de la muestra	Equivalencia		Equivalencia	
		Coficiente	Ajuste	Coficiente	Ajuste
	Ubicación	1.00	B/. 765.61	1.00	B/. 950.29
	Topografía	0.88	B/. 673.73	0.88	B/. 836.26
	Zonificación	1.10	B/. 741.11	1.10	B/. 919.88
	Valores promedios/m ²	B/. 741.11		B/. 919.88	

Valor Promedio de la Propiedad Avaluada/m²

B/. 850.91

Valor de Mercado por Método Comparativo

B/. 730,869.10



H. VALOR DE MERCADO

Como resultado de la investigación y análisis, es nuestra opinión que el valor de mercado del bien avaluado al 18 de Junio de 2024 es de:

VALOR DE MERCADO:	B/. 730,000.00
--------------------------	-----------------------

I. VALOR DE LIQUIDACIÓN :

B/. 657,000.00

J. DETERMINACION DEL VALOR DE MERCADO

Para determinar el valor de mercado del bien, se realizó un recorrido por todo el predio, observando todas las características existentes en la propiedad y además se consideró toda la información suministrada por los propietarios.

Además la propiedad se encuentra en un excelente estado físico, al igual que una buena ubicación y adecuada topografía (inclinada) con su debido drenaje natural, en este caso para el valor de la propiedad nos hemos inclinado por el método de mercado.

K. CONCLUSIONES

Tomando en cuenta la información suministrada sobre la base de datos obtenidos en las distintas fuentes consultadas, en la inspección realizada al inmueble objeto de estudio de análisis y en el marco teórico y práctico el cual se instrumenta en el trabajo se estima que el valor del inmueble ubicado en el sector de Urb. Dos Mares a la cantidad de: **Setecientos treinta Mil Balboas con 00/100.**

OBSERVACIONES:

La fecha a que corresponden los valores reflejados en el presente informe de inspección y avalúo, está identificada en el mismo. Por ello, la empresa no asume responsabilidad alguna por afectaciones físicas o económicas que puedan influir en el valor de la propiedad posteriormente.

Para el presente informe de avalúo se ha trabajado conforme a las normas internacionales de valuación IVS. De igual manera el personal que trabajo en el mismo es competente en esta materia.

Toda la información suministrada en el presente informe de avalúos corresponde a la observada al momento de la inspección. De este modo hacemos constar que no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

El presente informe de inspección y avalúo es confidencial y de uso exclusivo de nuestra empresa y de los solicitantes a quienes se dirige. Por ello, no aceptamos responsabilidad alguna por el uso indebido del mismo por terceras personas.

Está prohibida la reproducción, publicación parcial o total de este informe sin la previa autorización de la empresa.



DEFINICIONES SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN:

Valor de Mercado:

Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones.

Método de Costo - Valor de Reconstrucción:

Proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el costo de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción.

Método de Capitalización de Rentas - Valor sobre la Renta:

Proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos futuros de efectivo en un único valor capital.

Método Comparativo:

Proporciona una indicación de valor comparando el bien objeto de estudio con activos idénticos o similares sobre cuyo precio se dispone de información.



Nota:

Por este medio certificamos que nuestra elección 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.

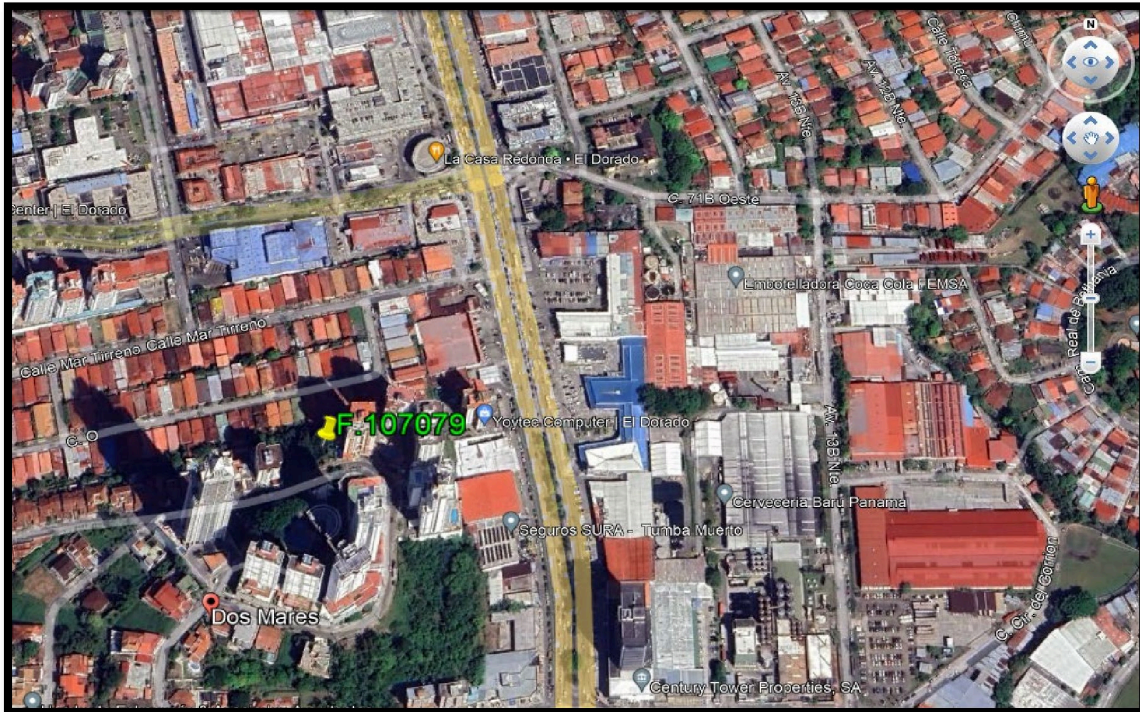
Suscribimos el presente informe en la ciudad de Panamá a los 26 días del mes de Junio de 2024.


Arq. Eric L. Chang L.
Licencia No.: 2002-001-071


Arq. Eric Chang
Registro Valuatorio N°079
IVAPPAN 2023 - 2025



Ubicación Regional de la Finca N° 107079

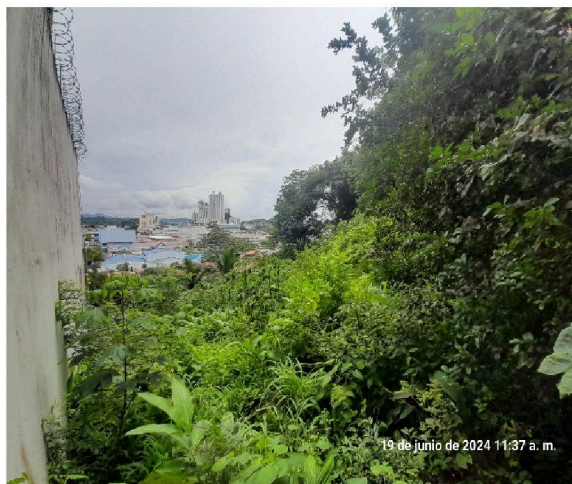




FOTOGRAFÍAS



Finca N° 107079 Ubicado en Urb. Dos Mares, Corregimiento de Betania, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.
Propiedad de: **ACERTA COMPAÑIA DE SEGUROS, S.A.**



Vistas generales del acceso y resto libre.



REPORTE AMBIENTAL Y RIESGO					
Tipo de Propiedad			Uso del Terreno	Detalle	
Residencial:		Casa	X	Residencial	Ver pag. 2
		Apartamento		Agropecuaria	
				Minería	
Comercial:		Oficinas Corporativas		Vertedero debidamente saneado	
		Local en Centro Comercial		Petróleo - Derivados	
		Galera / Bodega		Otro	
		Local Independiente	X	Uso de acuerdo a su zonificación: Sí	
Industrial:		Planta		Posibles riesgos a la propiedad por situaciones varias	
		Galera		Industria contaminante o ruidos	
				Agropecuaria con posible contaminación química	
Agropecuario:		Terreno		Minería	
		Terreno y Mejoras		Petróleo - Derivado	
				Riesgo de Inundación	
Turismo:		Edificio / Hotel		Sin acceso a servicios básicos	
		Terreno	X	No se observó, a simple inspección, posibles riesgos	
Terreno (Sin Mejoras):	X	Área Residencial - Ciudad		Actividad o inmueble que pudieran afectar a vecinos	
		Área Comercial - Ciudad		Desplazamiento de Personas	
		Área Industrial		Destrucción o contaminación de bosques, cultivo	
		Área Rural		Contaminación de aguas vecinas	
				Contaminación de suelo subsuelo	
				Otros	
				X	No se observó, a simple inspección, afectación
Presencia de agua en la zona		Mar (frente al mar)		Deterioro ambiental en la zona	
		Río		Emisiones de gases	
		Quebrada		Cercanía a emisiones electromagnéticas	
		Drenaje Natural		Ruido	
		Lago		Olores ofensivos	
				Vertimiento de aguas de proceso o industriales	
				Residuos industriales	
				Desechos	
				Polvos de origen industrial	
				Posible deslizamiento, derrumbe o falla geológica	
			X	No se observó, a simple inspección, afectación	



ANEXOS



Datos Generales

DATOS DEL FOLIO

FOLIO / FINCA / FICHA: (INMUEBLE) PANAMÁ Código de Ubicación 8705, Folio Real N° 107079 (F)
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18/05/1987

DATOS DEL INMUEBLE

PROPIETARIO: ACERTA COMPAÑIA DE SEGUROS, S.A. (ACERTA SEGUROS, S.A.) (Propiedad)
DOMICILIO: LOTE A-18, CORREGIMIENTO BETANIA, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
USO DEL SUELO:
OTRO TIPO:
DESCRIPCIÓN:
POR EDIFICIO:
% DE PROINDIVISO:
CÉDULA CATASTRAL:
VALOR: 680000.00
VALOR DEL TERRENO: 680000.00
VALOR DE MEJORAS:
VALOR DEL TRASPASO: 680000.00
NÚMERO DE PLANO: 87-48885
FECHA DE CONSTRUCCIÓN:
FECHA DE OCUPACIÓN:
LOTE: A-18
SUPERFICIE INICIAL:
SUPERFICIE / RESTO LIBRE: 858 m² 93 dm²
COLINDANCIAS:

Folios / Fincas / Fichas Madre

Registro Previo Activo

Derechos / Actos / Otras Operaciones	Fecha
Propiedad a favor de CORPORACION DE BIENE S RAICES CROWN S.A. Asiento Id -3785666- (COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE)	18/05/1987

Registro Previo Inactivo

Derechos / Actos / Otras Operaciones	Fecha
Asiento Id -735220- (INFORMACIÓN DEL MAESTRO)	18/05/1987

Elementos Activos

Derechos / Actos / Otras Operaciones	Fecha
Asiento Electrónico N° 5 (DESAFECTACIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO) Entrada 253236/2021 (0)	21/07/2021



**FOLIO REAL (INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8705, FOLIO REAL Nº
107079 (F) - INSCRIPCIÓN
INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 7**

DACIÓN EN PAGO

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN: EL GARANTE ADEUDA LA SUMA DE B/.95,418.00 POR LO QUE TRANSFIERE POR EL VALOR DE LA DACION DE : B/680,000.00.

A CLAUSULA CUARTA DECLARA LA ACREEDORA QUE CONDONA EL SALDO DE B/.272,418.00 Y EXINGUE LA OBLIGACION DEL 25 DE MAYO DE 2021.

PAZ Y SALVO DEL IDAAN: 11808056

PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE: 303101911745

OBSERVACIONES: VALOR DEL TERRENO: B/680,000.00

SIN MEJORAS

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES) TRANSMITENTE(S)

NOMBRE: FH DOS MARES, S.A. (RUC 155609236-2-2015)

NUEVO(S) TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

NOMBRE: ACERTA COMPAÑIA DE SEGUROS, S.A. (ACERTA SEGUROS, S.A.) (RUC 1900656-1-722422)

TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD

ESTE ASIENTO REGISTRAL HA SIDO PRACTICADO EN LA ENTRADA 253236/2021 (0) PRESENTADA EN ESTE REGISTRO EL DÍA 09/07/2021 A LAS 04:07 P.M.

DOCUMENTOS PRESENTADOS

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 7355 DE FECHA 30/06/2021

AUTORIZANTE: NOTARIO PÚBLICO LIC. FABIÁN ELÍAS RUIZ SÁNCHEZ DE LA NOTARÍA NÚMERO 2 DE PANAMÁ

LOS DERECHOS DE CALIFICACIÓN Y REGISTRO ASCIENDEN A DOS MIL CINCUENTA BALBOAS (B/. 2,050.00)





**FOLIO REAL (INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8705, FOLIO REAL Nº
107079 (F) - INSCRIPCIÓN
INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 5**

DESAFECTACIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DE LA DESAFECTACIÓN: DESAFECTADA PARCIALMENTE ESTA FINCA DEL FIDEICOMISO INSCRITO A LA FICHA FID: 30129213 TAL COMO ESTABLECE LA CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA ACAPITE C, ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

ESTE ASIENTO REGISTRAL HA SIDO PRACTICADO EN LA ENTRADA 253236/2021 (0) PRESENTADA EN ESTE REGISTRO EL DÍA 09/07/2021 A LAS 04:07 P.M.

DOCUMENTOS PRESENTADOS

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 7355 DE FECHA 30/06/2021

AUTORIZANTE: NOTARIO PÚBLICO LIC. FABIÁN ELÍAS RUIZ SÁNCHEZ DE LA NOTARÍA NÚMERO 2 DE PANAMÁ

LOS DERECHOS DE CALIFICACIÓN Y REGISTRO ASCIENDEN A DOS MIL CINCUENTA BALBOAS (B/. 2,050.00)

Copia para propositos informativos solamente





INFORMACIÓN DEL MAESTRO

FINCA: 107079 ROLLO: 6291 ASIENTO: 1
STATUS: AC

NUM. DOCUMENTO: 4
COD. UBICACIÓN: 8705
FECHA INSCRIPCIÓN: 18/05/1987 00:00:00
LOTE: A-18
PLANO: 87-48885
VALOR FINCAS: 77303.70
VALOR MEJORAS: 0.00
VALOR VENTA: 0.00
SUPERFICIE ACTUAL: 858M2 93DM2
VALOR INICIAL: 77303.70
NATURALEZA: SEGREGA Y VENDE

DATOS DE LA FINCA MADRE

Nº FINCA MADRE: 37014
COD. UBICACIÓN: 8705
ROLLO: 914
TOMO: 0
FOLIO: 0
DOCUMENTO: 320
ASIENTO: 0

DATOS DEL DIARIO

TOMO: 0
ASIENTO: 0

DATOS DE LA ESCRITURA

OTROS DATOS

CÓDIGO UBICACIÓN ORIGINAL: 8705

Copia para propositos informativos solamente