



AVALÚOS • INSPECCIÓN • CONSTRUCCIÓN • ASESORÍA

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

Panamá, 16 de julio de 2024

Ref.: EC 06-49362/24

SEÑORES: CORPORACIÓN BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A.
ATENCIÓN: LIC. ZAIRA ORTEGA

Atendiendo a la solicitud para efectuar la Inspección y Avalúo de la propiedad que consiste en un lote de terreno y una vivienda sobre el construida.

PROPIETARIO: SUCRE, ARIAS & REYES TRUST SERVICES, S.A.

REGISTRO DEL INMUEBLE: FOLIO REAL 66043 CÓDIGO 4501

PROVINCIA DE: Chiriquí.

PROPÓSITO DEL AVÁLUO: Trámite Bancario.

A. UBICACIÓN: Ubicada en la Calle 8va, dentro de la Urbanización Colinas de Santa Cruz, en el Sector de Santa Cruz, a unos 2.90 kilómetros de la Carretera Interamericana, identificado como el Lote 04, Manzana No.06, en el Corregimiento de David, Distrito de David.

B. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO: De forma rectangular, topografía plana, entre lotes, desprovisto de grama natural en sus áreas libres. Tiene una superficie total de 600.00 m².

C. INFORMACIÓN CATASTRAL Y ESTADO FISICO

Estado de la Propiedad: Bueno.

Fecha de Declaración: 09 de julio de 2006.

Valor Registrado: B/.9,000.00.

C

D. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

La urbanización denominada Colinas de Santa Cruz, se ha desarrollado sobre un globo de terreno que cuenta con una topografía ondulada con interesantes vistas a las colinas circundantes y gran cantidad áreas verdes, la que presenta viviendas unifamiliares.

Próximo a la urbanización encontramos diversas urbanizaciones residenciales tales como Villa Olga, Villa del Sol, Villa Laura, San Carlitos, entre otras, además se ubica sobre la nueva Vía Boquete que conecta a cuatro carriles la Ciudad de David con Boquete, cercano también encontramos la sede regional de la Universidad Santa María La Antigua (USMA), el Colegio Nuestra Señora de Los Ángeles y a menos de 750 metros del Centro Comercial Federal Mall.

Se dispone dentro de la urbanización con calles de pavimento asfáltico, aceras, cunetas abiertas, sistema de acueducto la que está provista con un tanque de almacenamiento comunitario, parques con áreas verdes, gazebo, juegos para infantes, tendido eléctrico y telefónico.

E. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

La propiedad objeto de nuestro Informe de Inspección y Avalúo consiste en una vivienda unifamiliar construida en mampostería, ubicada en en la Calle 8va, dentro de la Urbanización Colinas de Santa Cruz, en el Sector de Santa Cruz, a unos 2.90 kilómetros de la Carretera Interamericana, identificado como el Lote 04, Manzana No.06, en el Corregimiento de David, Distrito de David.

A continuación, realizamos una descripción general de la vivienda con su distribución de planta y tipos de acabados con que cuenta al momento de nuestra inspección.

VIVIENDA UNIFAMILIAR No.04

La vivienda dispone de un área abierta, una semiabierta y una cerrada, en donde el área abierta está compuesta pavimentos de concreto con acabado con revestimiento en baldosas y zócalos de cerámicas importadas en el área social (jardín posterior).

El área semiabierta está compuesta por un portal, terraza frontal con protección de verjas, terraza posterior, estacionamiento con capacidad para dos automóviles, que cuenta con acabados a partir de pavimento de concreto cubierto con baldosas y zócalos de cerámicas importadas para el portal y el estacionamiento, paredes de bloques repellados, con aplicación de pintura, columnas y vigas de concreto, con cubierta de techo de láminas de acero galvanizado tipo canal ondulado, sostenido sobre estructura de carriolas de acero galvanizado.

Handwritten signature

El área cerrada se distribuye en sala, comedor, cocina, dos recámaras secundarias (una con servicio sanitario integrado y ropero tipo walk in closet), cuarto de lavandería, un servicio sanitario de uso múltiple y una recámara principal con servicio sanitario integrado.

Sus acabados son a base de pavimento de concreto cubierto con baldosas y zócalos de cerámica importadas, paredes de bloques de concreto repellados y pasteados, más aplicación de pintura, revestidos de cerámicos en los servicios sanitarios, puertas de acceso principal y de la lavandería de herrajes (tipo seguridad), puerta de acceso hacia la terraza posterior, es de madera con forro metálico y protección de verjas, puertas interiores de madera tipo hdf, en la cocina se cuenta con mobiliario de madera solida con sobre de concreto revestido en azulejos, las ventanas son corredizas de vidrio en marcos de aluminio con alfeizares decorativos en la parte frontal y el resto de la vivienda cuenta con ventanas de tipo celosía, artefactos y accesorios sanitarios importados, tina doble de concreto en el cuarto de lavandería, cielorraso de gypsum en la recámara principal y en el resto de la vivienda es de tipo suspendido y cubierta de techo de láminas de acero galvanizado esmaltado tipo canal ondulado, sostenido sobre estructura de carriolas de acero para soporte.

OTRAS MEJORAS

La propiedad cuenta con un tanque séptico utilizado para el tratamiento de las aguas residuales, ubicado en la parte posterior del lote, cerco frontal de verjas y muro de bloques en los laterales y parte posterior de la propiedad.

ck

F. ESTIMACIÓN DE VALORES

ENFOQUE DEL COSTE

Hacemos la observación, que la superficie de terreno señalado corresponde al área señalada en Registro Público y que a simple inspección fuera verificada en sitio.

El valor unitario por m² indicado, corresponde al valor del terreno considerando los diversos factores que inciden directa o indirectamente su valorización, sea estos principalmente su ubicación, topografía, influencia de forma, tamaño, condiciones actuales que presenta, zonificación o de tipo de uso que cuenta o se le ha dado al terreno o su entorno (residencial), disponibilidad de infraestructuras y relación de oferta y demanda que se puede presentar en el sector por las condiciones anteriormente señaladas.

Las áreas señaladas de la construcción, corresponden a las medidas tomadas en sitio por representantes de nuestra empresa.

TERRENO

Área del Terreno	600.00	m ²					
VALOR DEL TERRENO	600.00	m ² x	B/.	65.00	=	B/.	39,000.00

VIVIENDA UNIFAMILIAR No.04

Área Cerrada	136.02	m ² x	B/.	725.00	=	B/.	98,614.50
Área Semiabierta							
Terraza Frontal	46.34	m ² x	B/.	375.00	=	B/.	17,377.50
Estacionamiento	47.04	m ² x	B/.	375.00	=	B/.	17,640.00
Terraza Posterior	35.62	m ² x	B/.	375.00	=	B/.	13,357.50
Área Abierta							
Pavimentos Mejorados -							
Jardín Posterior	21.80	m ² x	B/.	85.00	=	B/.	1,853.00

OTRAS MEJORAS

Muro de Bloques	200.20	m ² x	B/.	180.00	=	B/.	36,036.00
Tanque Séptico	1.00	global x	B/.	2,500.00	=	B/.	2,500.00
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN						B/.	187,378.50

DEPRECIACIÓN

Hacemos la observación que la propiedad fue originalmente construida en el año 2006 (dato encontrado en Registro Público), la que a través de los años ha sido objeto de mejoras y regular mantenimiento.

Por lo tanto, la depreciación será establecida de acuerdo a la Vida Efectiva (Edad Cronológica en años) ponderada por las mejoras realizadas a través de los años, antes señaladas estimadas en un 20% y la Vida Útil Económica establecida por sus características y estado físico en 70 años.

Adicional se debe considerar el Estado de Conservación, por lo que utilizaremos para este análisis, la tabla que relaciona el estado de conservación o mantenimiento (Método Heidecke), aprobada y utilizada por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV.

El Valor Residual esperado es de un **10%** **B/.18,737.85**

Valor de Reposición	B/.	187,378.50
Valor Residual	B/.	(18,737.85)
Valor Sujeto a Depreciación	B/.	168,640.65

Vida Efectiva x
Vida Útil

Factor de Mejoras

$\frac{18}{70}$	$\frac{\text{años x}}{\text{años}}$	80.00%	20.57%
B/. 168,640.65	x	20.57%	B/. 34,691.79

El Estado de Conservación se clasifica en "Bueno", por lo que el coeficiente por estado físico se considera en 5.00%.

B/. 168,640.65	x	5.00%	B/. 8,432.03
DEPRECIACIÓN TOTAL			B/. 43,123.82

VALOR FÍSICO ACTUAL

Valor del Terreno	B/. 39,000.00
Valor de Reposición	B/. 187,378.50
Depreciación	B/. (43,123.82)
	B/. 183,254.68

ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Se efectuó una investigación de los niveles de oferta y demanda actual en el entorno, el cual en esta zona se presenta una gama variada de viviendas y de apreciaciones por parte de la demanda, las que si bien se observa una serie de facilidades con algunas diferencias, se puede establecer relación de homologación y establecer las actuales tendencias del mercado, donde incluimos datos dentro de la propia urbanización.

Los Valores de Capitalización por Renta para viviendas con áreas de construcción desde 180.00m² @ 300.00 m² oscilan entre B/.400.00 @ B/.700.00; los que presentan variaciones en facilidades ofrecidas en acabados y tamaño de la construcción (reformas efectuadas) y edad de las

En un primer análisis del Valor Comparativo Homologado, nos resulta con un **Coeficiente de Variación del 13.63%**, lo que nos indica probabilidad dentro del 90%, por lo que no hemos considerado realizar un análisis adicional por Regresión.

Una relación de Valor Comparativo Homogenizado, en base a edad, tamaño, características, facilidades y ubicación, nos resulta para esta propiedad en **B/.201,087.17**.

ENFOQUE DE RENTA

Probable Entrada Bruta Mensual	B/. 600.00	Ver Nota No.4
Entrada Bruta Anual	B/. 7,200.00	
Menos Gastos Aproximados	B/. 1,440.00	20%
Renta Neta Anual	B/. 5,760.00	
Calculada al 6.00% neto sobre la inversión		
VALOR DE CAPITALIZACIÓN POR RENTA	B/. 96,000.00	
VALOR FÍSICO ACTUAL	B/. 183,254.68	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN POR RENTA	B/. 96,000.00	
VALOR POR COMPARACIÓN	B/. 201,087.17	

VALOR ACTUAL DEL MERCADO B/. 176,400.00

or

VALOR DE VENTA FORZOSA

Se usa con frecuencia en circunstancias en que un vendedor está obligado a vender y que, como consecuencia, no es posible un periodo apropiado de comercialización y los compradores pueden no estar en aptitud de llevar a desarrollar una adecuada debida diligencia.

$$\text{Valor de Venta Forzosa} = \text{Valor de Mercado} \times F \text{ Corrección}$$

Para la determinación del Valor de Venta Forzosa, se utilizó el Factor de Corrección, el cual se establece según los indicadores financieros de la banca nacional de los últimos seis (6) meses, la situación actual del mercado inmobiliario (nivel de oferta y demanda) y el tiempo que puede colocarse la propiedad en el mercado según sus características.

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

F_{CORRECCIÓN} = Factor de Reducción

i = Tasa activa efectiva mensual (promedio de los 6 bancos con mayor colocación del país).

n = Tiempo estimado para cierre de venta (de 1 a 10 meses).

Co = Coeficiente de Oferta.

Cd = Coeficiente de Demanda.

Valor de Mercado	B/.176,400.00	
i	5.99%	anual
	0.50%	mensual
n	8	meses
Co	0.300	Baja
Cd	0.450	moderada
Factor de Corrección	0.8312	

Valor de Venta Forzosa B/.146,627.36

C

OBSERVACIONES

GRAVÁMENES: De acuerdo con la información obtenida de nuestra investigación en el Registro Público obtenemos lo siguiente:

ASIENTO No.6: El Folio Real No.66043 es dada en fideicomiso esta Finca a favor de **CORPORACIÓN BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A.** por la suma de **B/.70,611.76**, con un plazo de 60 meses, con una tasa efectiva de 17.81% anual y tasa de interés de 16.50% anual, con fecha del 16 de septiembre de 2019.

OTRAS OBSERVACIONES

NOTA No.1: Hacemos la observación que la probable entrada bruta mensual ha sido establecida en función a las condiciones actuales del mercado donde se ha considerado para este análisis la ubicación y facilidades que brinda la propiedad.

Asimismo, dentro del porcentaje de gastos señalados se ha considerado, además de los gastos de mantenimiento y uso del factor de desocupación y cobranza (atraso en el pago de alquiler que se pudiera generar).

NOTA No.2: MEDIDAS Y LINDEROS (Ver Anexo)

Norte: Colinda con el Lote No.02M06.

Sur: Colinda con el Lote No.06M06.

Este: Colinda con la Calle Octava.

Oeste: Colinda con el Lote No.03M06.

NOTA No.3: VALORES PARA LA OBTENCIÓN DE PÓLIZA DE SEGUROS.

Se sugiere para la obtención de una cobertura de seguros, los siguientes parámetros.

No Incluye Terreno

Valor de Reposición: B/.187,380.00

Valor Físico Actual: B/.144,255.00

NOTA No.4:

EMBARGO: Ninguno.

SECUESTRO: Ninguno.

C

**NOTA No.5: NORMA DE ZONIFICACIÓN
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-1**

Categoría		Código	
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD		R1	
DENSIDAD NETA HASTA	200 hab/ha		
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	- Vu 600 m2	- Vbi 600 m²	
	- Va 300 m2 c/u		
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	- 15 m (Vu-bifamiliar una sobre otra) - 7.50 m (Va) c/u		
RETIRO MÍNIMO	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida o 2.5 m mínimo a partir de la línea de propiedad.	- Adosada a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja. - 1.50 m en áreas de servicios. - 2.50 m en áreas habitables.	5 m
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	50 %		
ÁREA VERDE MÍNIMA	35 % del área verde		
ALTURA MÁXIMA	PB+ 2 Altos		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	Cantidad de estacionamientos: Dos (2) estacionamientos mínimo por cada unidad residencial.		

USOS PERMITIDOS	Actividades Primarias: - Vivienda unifamiliar (Vu). - Vivienda Adosada de 2 a 4 unidades. - Vivienda bifamiliar (una sobre otra). - Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones.
	Actividades Complementarias (no debe desarrollarse de manera independiente) : - Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro. - C1 con sus respectivas restricciones. - In-1, con sus respectivas restricciones.
	Consideraciones: - Las actividades complementarias y afines al uso propuesto se pueden dar siempre que no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona, y debe cumplir con los procedimientos que establezcan las autoridades competentes. - Podrá acogerse a 300 m ² si cuenta con alcantarillado básico o planta de tratamiento.

NOTA No.6: Hacemos la observación que este informe consta de diecinueve (19) páginas.

BASE DE VALOR

Una base de valor es la declaración de las hipótesis fundamentales de medición de una valuación.

Para el presente informe de inspección y avalúo, hemos considerado las Normas Internacionales de Valuación 2022. Por ello presentamos las definiciones correspondientes de los Enfoques de Valuación utilizados.

Enfoque del Coste: Basado en el principio según el cual el precio que un comprador en el mercado pagaría por el activo objeto de la valuación no sería superior al coste de comprar o construir un activo equivalente, salvo si hay involucrados excesivos factores de tiempo, incomodidad, riesgo u otros. Con frecuencia, el activo objeto de la valuación será menos atractivo que el alternativo que podría ser comprado o construido debido a su antigüedad u obsolescencia. Cuando este es el caso, pueden hacer falta algunos ajustes en el coste del activo alternativo dependiendo de la base de valor requerida.

Enfoque de Renta: Proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un único valor de capital actual. Tiene en cuenta las rentas que un activo generará a lo largo de su vida útil e indica el valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización implica la conversión de una renta en una suma de capitales mediante la aplicación de una tasa en una suma de capitales mediante aplicación de una tasa de descuento apropiada. El flujo de rentas puede provenir de uno o varios contratos, o ser no contractual, como por ejemplo el beneficio previsto generado por el uso del activo o bien por la inversión en él.

Enfoque de Comparación: Proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio que se hayan dado recientemente en el mercado. Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse.

Valor De Mercado: Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de evaluación 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.

C

**FORMULARIO DE RIESGOS DE GARANTÍAS INMUEBLES
RELACIONADOS CON ASUNTOS AMBIENTALES Y SOCIALES**

No. DE F. REAL: 66043

CÓDIGO 4501

1. TIPO BIEN:

Residencial:

☒ Casa

☐ Apartamento

☐ Proyecto en construcción

Comercial e Industrial:

☐ Edificio

☐ Restaurante

☐ Galera/Bodega

☐ Planta Industrial

Agropecuario:

☐ Terreno

☐ Mejoras

☐ Cultivo

☐ Local en Centro Comercial

☐ Local Independiente

☐ Instalaciones de Salud

☐ Proyecto en construcción

5. UBICADA EN:

☐ Área protegida

☐ Zona arqueológica

☐ Bosque primario o secundario

☐ Zona con restricción de uso

☐ Zona roja o de alta delincuencia

☐ Área de interés social (cultural o histórica)

☐ Cuenca hidrográfica: _____

☒ Otra (s): Residencial

☐ Ninguna de las anteriores

2. USO ANTERIOR DEL TERRENO:

☐ Uso Industrial. Actividad:

☐ Vertedero ☐ Saneado

☐ No saneado

☐ Polígono de tiro

☐ Taller mecánico

☐ Estación de combustible

☐ Expendio de alimentos

☐ Minería. Tipo: _____

☐ Agrícola. Nombre del Cultivo(s): _____

☐ Pecuário. Tipo de ganado: _____

☒ Otro (s): _____

El uso anterior concuerda con la zonificación actual

☒ Si ☐ No. Explicar el impacto en observaciones del avalúo.

6. SE OBSERVA, PERCIBE O EXISTE EVIDENCIA DE:

☐ Vibraciones

☐ Olores nocivos

☐ Polvo

☐ Gases

☐ Aguas sanitarias

☐ Roedores

☐ Residuos líquidos industriales o comerciales
(aceites, químicos, etc.)

☐ Residuos sólidos/ basura

☐ Ninguna de las anteriores

☐ Otro (s): _____

☐ Cercana a industrias, compañías o actividades que puedan afectar la garantía.
Nombre(s): _____

3. CONSIDERACIONES DE LAS INSTALACIONES O DETERIORO DE LAS MEJORAS:

☐ Grietas: ☐ superficial ☐ estructural

☐ Oxidación avanzada de las estructuras:

☐ techo ☐ vigas ☐ cerchas ☐ otro: _____

☐ Presencia de asbesto en: ☐ paredes ☐ techo ☐ tuberías

☐ Sistemas de control de incendio:

☐ alarmas ☐ extintores ☐ rociadores ☐ mangueras

☐ Otro (s): _____

☐ Sistema de tuberías visibles en mal estado

☐ vapor ☐ agua potable ☐ agua caliente

☐ aguas sanitarias ☐ aire comprimido

☐ Otro (s): _____

☒ No se observó deterioro por simple inspección.

4. POSIBLES PELIGROS NATURALES:

☐ Deslizamientos/ deslave ☐ Ninguno de las anteriores

☐ Hundimiento ☐ Inundaciones ☒ Provincia sísmica

☐ Otro (s): _____

7. AGUAS SUPERFICIALES PRESENTES

☐ Río(s): _____

☐ Mar: _____

☐ Quebrada(s): La Pila ☐ Drenaje Natural

☐ Humedal (es): _____

¿Están siendo afectadas por la actividad?

☐ No. ☐ Si. ¿Cuál? _____

Estado de las aguas superficiales por simple inspección:

☐ Bueno (sin presencia de basura, limpia, sin algas, sin coloración distinta a la típica, sin mal olor)

☐ Malo (con desperdicios, con presencia de algas, con coloración, con mal olor). Los residuos líquidos (aguas sanitarias o del proceso) son vertidos en aguas superficiales:

☒ No. ¿Dónde son vertidos? Tanque Séptico

☐ Si. Nombre: _____

☐ Ninguna de las anteriores

CERTIFICACIÓN

Por este medio certificamos que nuestro Informe de Inspección y Avalúo que corresponde al **Lote No.07M06** del **Folio Real No.66043** es producto de métodos objetivos, científicos, aprobados por las Normas Internacionales de Valuación IVSC (International Valuation Standards Council) – 2022.

Asimismo, señalamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o acuerdo de honorarios profesionales que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Toda información aquí suministrada corresponde a lo observado durante nuestra inspección sin que se haya exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante o detalle.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y norma de conducta IVSC.

Los datos de registro de la propiedad están basados en la información obtenida y existente en el Registro Público de Panamá, por lo tanto, nuestra empresa no asume responsabilidad alguna por cualquier error proveniente de dicha institución.

El valor de la propiedad se ha establecido dentro de la fecha efectiva señalada en el presente informe. Por lo tanto, resulta claro que no asumimos responsabilidad por algunas variaciones del orden económico o variaciones físicas que pudieran presentarse en una fecha posterior y que puedan afectar la opinión del valor establecido.

De manera ilustrativa anexamos plano de localización y juego de fotografías tomadas durante nuestra inspección.



CONDICIONES LIMITANTES

El presente informe de inspección y avalúo ha sido elaborado para uso exclusivo del cliente que ha contratado nuestros servicios y el propósito indicado.

Por lo tanto, no asumimos responsabilidad alguna de la utilización del presente informe por terceros y para otros propósitos distintos al indicado en este informe.

Se ha considerado que no existen condiciones ocultas o no aparentes en la propiedad, el subsuelo o estructuras, que aumenten o disminuyan su valor.

No asumimos responsabilidad de existir estas condiciones, ni por la obtención de estudios de ingeniería que fueran requeridos para este tipo de análisis.

La información obtenida por terceros que puedan haber sido indicados en este informe de inspección y avalúo (que correspondan a datos que no están registrados en documento alguno), se asume confiable, pero sin garantizar su exactitud.

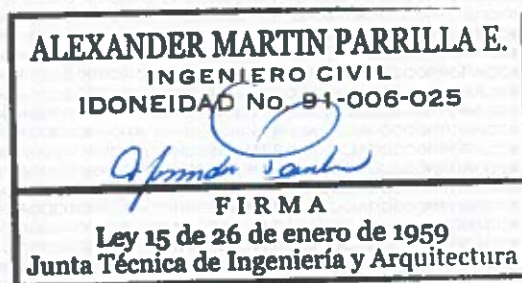
Suscribimos el presente informe en la Ciudad de Panamá, a los dieciséis (16) días del mes de julio de 2024.

Atentamente,

CORPORACIÓN DE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A.



Ing. Alexander Parrilla
Registro Valuatorio N°025
IVAPPAN 2023 - 2025



Alexander M. Parrilla E.
Ingeniero Civil, M.B.A.
Licencia No.91-006-025
Máster Internacional en
Catastro Multipropósito Y Avalúos
Gerente General



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

La ficha doscientos ochenta mil novecientos seis (280906), Sigla N° S.A., documento Redi quinientos sesenta y nueve mil doscientos sesenta y nueve (569269) desde el catorce (14) de enero de dos mil cuatro (2004), quien en adelante se denominará LA VENDEDORA, y por la otra ALBA YENI CABALLERO GUERRA, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, comerciante, con cédula de identidad personal Número cuatro- setecientos diecinueve - mil seiscientos setenta y seis (4-719-1676), con domicilio en David, actuando en su propio nombre, quien en adelante se denominará LA COMPRADORA, me solicitaron que extendiera esta Escritura Pública para hacer constar, como en efecto lo hago, la SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO, LA DECLARACION DE MEJORAS Y VENTA DE LOS MISMOS, en los siguientes términos:

SEGREGACIÓN LOTE Número cero cuatro (4) Manzana seis (6)

PRIMERA: Declara LA VENDEDORA que es dueña de la Finca Número seiscientos trece (613), inscrita al Rollo treinta y un mil seiscientos sesenta y cinco (31665), Documento uno (1), Asiento uno (1), de la Sección de la Propiedad del Registro Público, Provincia de Chiriquí, ubicada en Santa Cruz, Distrito de David, denominada "COLINAS DE SANTA CRUZ".

SEGUNDA: Declara LA VENDEDORA que de la mencionada Finca Número seiscientos trece (613) segrega un lote de terreno, distinguido como el lote cuatro (4) de la manzana seis (6), para que forme Finca aparte o Finca nueva, con una superficie de seiscientos metros cuadrados con cero cero decímetros cuadrados (600.00 MTS².), el cual, de conformidad con el Plano Número cuarenta mil seiscientos uno-cuarenta y cinco mil quinientos treinta y ocho (40601-45538), del dieciséis (16) de mayo de dos mil seis (2006), y tiene los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en dirección Noreste cero dos grados once minutos cuarenta y cuatro segundos (02° 11' 44"), se mide una distancia de dieciséis metros con cero cero centímetros (16.00 Mts) y colinda con el resto libre de la finca seiscientos trece (613), propiedad de MAURON, S.A., Lote M 6-3; del punto dos (2) al punto tres (3) en dirección Sureste ochenta y siete grados cuarenta y ocho minutos dieciséis segundos (87° 48' 16"), se mide una distancia de treinta y siete metros con cincuenta centímetros (37.50 Mts) y colinda con el resto libre de la finca seiscientos trece (613), propiedad de MAURON, S.A., Lote 2 M 6. del punto tres (3) al punto cuatro (4) en dirección Suroeste cero dos grados once minutos cuarenta y cuatro segundos (02° 11' 44"), se mide una distancia de dieciséis metros con cero cero centímetros (16.00 Mts), y colinda con Calle 8; del punto cuatro (4) al punto uno (1) de partida, para cerrar el polígono, en dirección Noroeste ochenta y siete grados cuarenta y ocho minutos dieciséis segundos (87° 48' 16"), se mide una distancia de treinta y siete metros con cincuenta centímetros (37.50 Mts) y colinda con el resto libre de la finca seiscientos trece (613), propiedad de MAURON, S.A., Lote 6 M 6. A este lote se le asigna un valor de

IMAGEN DE LOCALIZACIÓN REGIONAL



**Coordenadas (GD): Latitud 8° 28' 03.1" N,
Longitud 82° 26' 00.5" W**



PROPIEDAD, Lote No.07M06.

Vivienda en Urb. Colinas de Santa Cruz, Lote No.04M06
Folio Real No.66043, David, Chiriquí



- 13 -
16 de julio de 2024

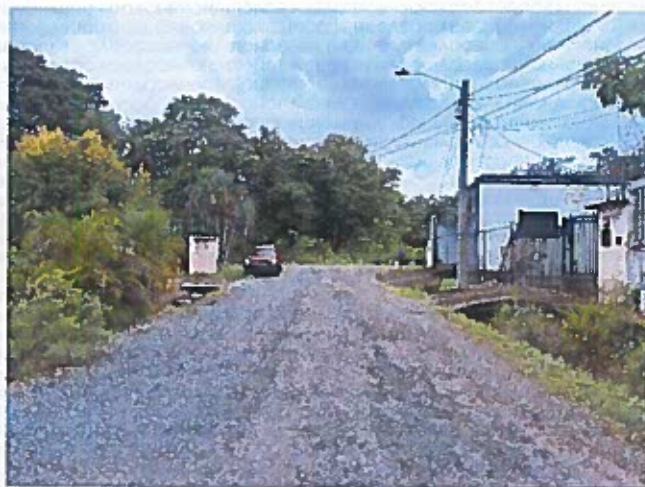
IMAGEN DE LOCALIZACIÓN GENERAL



**Coordenadas (GD): Latitud 8° 28' 03.1" N,
Longitud 82° 26' 00.5" W**



PROPIEDAD, Lote No.07M06.



**VISTA GENERAL DEL ENTORNO DE URB. COLINAS DE SANTA CRUZ,
QUE BRINDA ACCESO A LA PROPIEDAD**



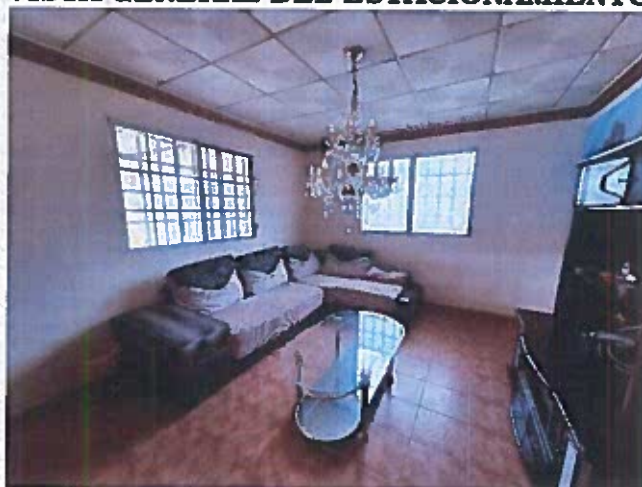
VISTA GENERAL DE LA VIVIENDA No.07



VISTA GENERAL DEL ESTACIONAMIENTO



**VISTA GENERAL DE LA TERRAZA
FRONTAL**



VISTA GENERAL DE LA SALA



VISTA GENERAL DEL COMEDOR



VISTA GENERAL DE LA COCINA



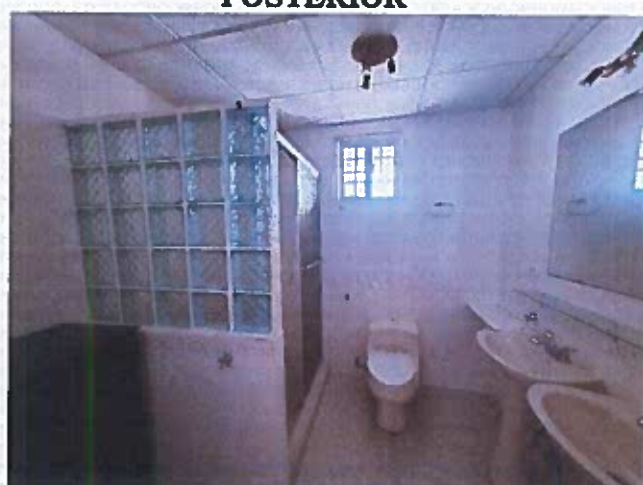
VISTA GENERAL DEL CUARTO DE LA LAVANDERÍA



VISTA GENERAL DE LA TERRAZA POSTERIOR



VISTA DE LA RECÁMARA PRINCIPAL Y SERVICIO SANITARIO INTEGRADO





**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA
SECUNDARIA No.1**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA
SECUNDARIA No.2**



**VISTA GENERAL DEL SERV. SANITARIO
INTEGRADO DE LA REC. No.2**



**VISTA GENERAL DEL SERV. SANITARIO
DE USO MÚLTIPLE**