



Solicitado por:	CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.
Cliente:	CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.
Atención:	Madeleine Muñoz
Teléfono:	227-2750
NS/REF:	337-60-03-9192-22
Finca:	350622

Dirección: Lote(s) de Terreno S/N, Ubicado en la Vereda S/N. Aproximadamente a 450.00 metros del Centro Básico General La Esperanza, Sector La Esperanza, Provincia Chiriquí, Distrito Barú, Corregimiento Baco.



PANAMA; EDIF. PACIFIC PLAZA, 1ER. PISO, VIA ISRAEL Y CL. 66 SAN FRANCISCO - APARTADO 0816-04143
TELS. PANAMA: 399-6900 · COLON: 441-6697 · CHIRIQUI : 774-7642 · SANTIAGO : 998-3832 · CORONADO : 389-5922 – CHITRE : 978-8466
E-mail: avaluos@airpma.net · www.grupoairpanama.com



INFORME DE AVALÚO

INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITADO POR:		CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.	
CLIENTE:		CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.	
ATENCIÓN:		Madeleine Muñoz	
FECHA DE SOLICITUD:		31/10/2022	
NS/REF:		337-60-03-9192-22	
TIPO DE INFORME:		AVALUO COMPLETO	
PROPÓSITO DE VALUACIÓN:		Financiamiento y crédito	
BASE DE VALUACIÓN:		Valor de Mercado	
DERECHOS DE PROPIEDAD:		Propietario Absoluto	
FECHA DE INSPECCIÓN:		31/10/2022	
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME:		14/11/2022	
FECHA EFECTIVA DE VALUACIÓN:		14/11/2022	
TIPO DE PROPIEDAD:		Lotes de Terreno	
IDENTIFICACIÓN:		S/N	
URBANIZACIÓN:	N/A	SECTOR:	La Esperanza
CALLE:	Ubicado en la Vereda S/N. Aproximadamente a 450.00 metros del Centro Básico General La Esperanza	CORREGIMIENTO:	Baco
MANZANA:	N/A	DISTRITO:	Barú
VEREDA:	N/A	PROVINCIA:	Chiriquí

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA:	350622	CÓD. UBICACIÓN:	4103	LOTE:	S/N
PROPIETARIO: SUCRE, ARIAS & REYES TRUST SERVICES, S.A.					
Sección de la Propiedad					

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO

TIPO DE ZONA	☒ Urbana	NIVEL TOPOGRÁFICO	☒ Alto
EDIFICACIONES	☒ Entre el 25% y el 75%	SERVICIO DE VIGILANCIA	☒ No
TENDENCIA DEL VECINDARIO	☒ Estable	TRANSPORTE PÚBLICO	☒ Sí Distancia: 110.00 m

USO PREDOMINANTE	☒ Residencial	DENSIDAD POBLACIONAL	☒ Entre el 25% y el 75%
CAMBIOS EN EL ENTORNO	☒ Poco Probable	TIPO DE ACCESO	☒ Calle
HOMOGENEIDAD POR ANTIGÜEDAD CON EL ENTORNO INMEDIATO	☒ Similar	CARACTERÍSTICAS DEL ACCESO	☒ Asfalto
CONDICIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO	☒ Similar	TAMAÑO CON EL ENTORNO INMEDIATO	☒ Similar
SERVICIOS	☒ Alumbrado Público ☒ Electricidad Aérea	☒ Acueducto	

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Finca N°. 350622 / Lote S/N |

DESCRIPCIÓN

USO EXISTENTE	☒ Lote Vacante	USO DEL SUELO PERMITIDO	☒ Residencial
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN URBANA	De acuerdo a indagaciones realizadas en las oficinas de las Autoridades correspondientes no existe plano normativo del Sector donde se encuentra ubicada la propiedad a la fecha de emitir el presente informe.		
SIN NOMENCLATURA:			

EL MAYOR Y MEJOR USO DE LA PROPIEDAD EN CONSIDERACIÓN	☒ Tal Como Está
TOPOGRAFÍA	☒ Semi Plana
UBICACIÓN DEL TERRENO	☒ Entre Otros Lotes
FORMA	☒ Irregular

LINDEROS Y MEDIDAS

FUENTE	☒ Registro Público ☒ Plano Catastral
NUMERO DE PLANO CATASTRAL	402-04-22679
FECHA DE APROBACIÓN	03/09/2009

SUPERFICIES	SUPERFICIE REGISTRADA	4,006.2700 m ²
--------------------	------------------------------	---------------------------

LINDEROS Y MEDIDAS	
NORTE:	Colinda con Yudis Jaqueline Guerra.
SUR:	Colinda con Vereda.
ESTE:	Colinda con Pablo Cedeño, Luz Esther Quintero.
OESTE:	Colinda con Pablo Cedeño, Luz Esther Quintero.
NORESTE:	Colinda con María Pérez Guerra, Vereda.

COORDENADAS	
☒ Google Earth	
Latitud:	8.403787430141879
Longitud:	-82.79029764139962
☒ Guarda Relación con el Plano Catastral	

Observaciones

Desde el punto de vista de desarrollo urbano, el sector en donde se encuentra ubicado el lote de terreno objeto de este informe de avalúo, cuenta con los servicios básicos de utilidad pública tales como Alumbrado público, acueducto, electricidad aérea, cunetas abiertas. Su acceso se realiza a través de una calle de asfalto (Vereda).

El lote de terreno mantiene forma irregular y se localiza entre otros lotes, con topografía semi-plana, se encuentra cubierto de malezas, árboles frutales y arbustos propios de la región.

Posee cerca de alambre de púas en estacas muertas y madera viva en todo su perímetro.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Finca N°. 350622 / Lote S/N |

VALOR DEL TERRENO

Descripción	Área	Valor / m ²	Total
Finca: 350622	4,006.2700 m ²	B/. 15.00	B/. 60,094.05
VALOR TOTAL DEL TERRENO			B/. 60,094.05
SESENTA MIL NOVENTA Y CUATRO BALBOAS CON 05/100			

RECONCILIACIÓN DE VALORES Y CONCLUSIONES

Finca N°. 350622 / Lote S/N |

Tomando en consideración las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el cual se inserta esta propiedad y de acuerdo a los valores obtenidos, según el uso y propósito del presente informe de avalúo, el valor de mercado de la propiedad lo estimamos en:

VALOR DE MERCADO:

B/. 60,000.00

VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA FORZOSA

B/. 54,000.00

ENFOQUE COMPARATIVO DEL TERRENO

PROPIEDAD SUJETO			
FINCA N°. 350622			
LOTE S/N			
Dirección	Lote(s) de Terreno S/N, Ubicado en la Vereda S/N. Aproximadamente a 450.00 metros del Centro Básico General La Esperanza, Sector La Esperanza, Provincia Chiriquí, Distrito Barú, Corregimiento Baco.		
Tipo de Propiedad	FINCA CORRIENTE		
Código de Zonificación	Sin Nomenclatura		
Superficie del Terreno	4,006.27 m ²		
PROPIEDADES COMPARABLES	1	2	3
Dirección	Lote de Terreno S/N ubicado en San Ignacio, Corregimiento de Puerto Armuelles, Distrito de Barú.	Lote de Terreno S/N ubicado en el Corregimiento de Puerto Armuelles, Distrito de Barú.	Lote de Terreno S/N ubicado en el Corregimiento de Progreso, Distrito de Barú.
Código de Zonificación	Sin Nomenclatura	Sin Nomenclatura	Sin Nomenclatura
Valor	B/. 150,000.00	B/. 38,000.00	B/. 94,500.00
Fuente	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet
Fecha de la Fuente	10/10/2022	23/09/2022	18/10/2022
Superficie del Terreno	4,828.00 m ²	3,200.00 m ²	8,377.00 m ²
Valor del Terreno	B/. 31.07 /m ²	B/. 11.88 /m ²	B/. 11.28 /m ²
FACTORES	Corrección	Corrección	Corrección
Accesibilidad	0.95	1.05	1.04
Comercialización	0.95	1.00	1.00
Factor por Oferta	0.90	0.95	0.95
Servicios	0.95	1.02	1.02
Topografía	1.00	1.01	1.01
Ubicación	0.98	1.05	1.05
Factor de Corrección	0.76	1.08	1.07
Corrección del Valor del Comparable	B/. 113,430.71	B/. 41,002.22	B/. 100,994.94
Valor por m ² Ajustado del Comparable	B/. 23.49	B/. 12.81	B/. 12.06
Valor por m ²	B/. 15.00		

REGISTRO PÚBLICO

VALORES REGISTRADOS

Finca N°. 350622

Valor del Terreno:	B/.6.00	Escritura:	D.N. 4-1891	Notaría:	Reforma Agraria (MIDA)	Fecha:	28/06/2011
Valor de Ventas:	B/.6.00	Escritura:	1312	Notaría:	2	Fecha:	16/08/2011
Valor de Ventas:	B/.100.00	Escritura:	5488	Notaría:	1	Fecha:	28/12/2018

GRÁVAMENES

Finca N°. 350622

Se encuentra libre de gravámenes	☒ Sí
Está Hipotecada	☒ No

MEDIDAS CAUTELARES

SECUESTRO

Finca N°. 350622

Se encuentra libre de secuestro	☒ Sí
---------------------------------	--

EMBARGO

Finca N°. 350622

Se encuentra libre de embargo	☒ Sí
-------------------------------	--

FIDEICOMISO

Finca N°. 350622

Fideicomitente:	JORGE VIÑALS MASSANET
Fiduciario:	Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A.
Beneficiarios:	Corporacion Bella Vista de Finanzas, S.A.
Propósito u Objetivo:	B/. 29,905.88
Monto:	60 meses
Plazo:	11
Notaría:	3478
Escritura:	10/09/2019
Fecha De Escritura:	Ficha Fid #30128249
Folio:	12/09/2019
Fecha De Inscripción:	

OBSERVACIONES

Este avalúo se realizó tomando en consideración la información proporcionada por el cliente respecto de la ubicación o localización del bien avaluado, así como también la información que reposa en el Registro Público de Panamá; además del Plano de la Dirección Nacional de Reforma Agraria No. 402-04-22679 de la propiedad aprobado por el Ministerio de Desarrollo Agropecuario, suministrado para estos efectos.

DEFINICIONES SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN - VERSIÓN 2022

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.

ENFOQUE DEL COSTE:

Provee un indicador de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o por 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 o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

ENFOQUE DE COMPARACIÓN:

Enfoque de comparación el método de comparación de transacciones, también conocido como el método de transacciones de referencia utiliza información sobre transacciones que involucren activos que sean iguales o similares al objeto activo para llegar a una estimación de valor.

Cuando las transacciones comparables consideradas involucren al objeto activo, este método en ocasiones se conoce como método de transacciones previas. Si pocas transacciones recientes han ocurrido, el valuador puede considerar precios de activos idénticos o similares que estén anunciados u ofertado para su venta, siempre que la pertenencia de esta información sea claramente establecida, críticamente analizada y documentada.

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO:

El enfoque basado en el ingreso provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería en 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.

Una base fundamental para que el enfoque basado en el ingreso es que los inversores esperan recibir un retorno sobre sus inversiones y que tal retorno debería reflejar el nivel de riesgo de la inversión.

VALOR DE LIQUIDACION O VENTA FORZOSA:

El valor de liquidación es la cuantía estimada que obtendría por la venta de un activo o grupo de activos de forma fragmentada. El valor de liquidación debería tener en cuenta el coste de poner los activos en condiciones de venta, así como los de la actividad de disposición.

El valor de liquidación se puede determinar bajo la premisa diferente de valor de una transacción forzosa con un corto periodo de comercialización.

NORMAS DE VALUACIÓN APLICADAS: IVS 101; IVS 102; IVS 103; IVS 104; IVS 105.

CERTIFICACIONES

NOTA IMPORTANTE 1:

Al recibir el presente informe de avalúo y al pagar el precio de los servicios profesionales para que nosotros lo emitiéramos, usted como cliente / propietario / entidad bancaria o financiera / solicitante (o todas las anteriores), acepta:

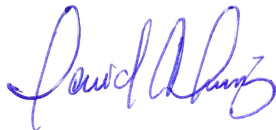
- 1). La vigencia de este informe de avalúo, la cual no será mayor de doce (12) meses luego de la fecha de emisión. A este efecto, es importante tener presente que este informe ha sido confeccionado de conformidad con los requerimientos éticos y profesionales del Código de Conducta de las Normas Internacionales de Valuación 2020 y es el resultado de una inspección visual de la propiedad, consultas en el Registro Público y documentación suministrada, no se ha omitido deliberadamente ningún detalle al día en que se efectuó la inspección y, por tanto, esa realidad puede variar con el paso del tiempo.
- 2). Asumir plena responsabilidad de la documentación e información que suministró a **AIR AVALUOS, S.A.** (incluyendo descripción y señalamiento del sitio de ubicación de la propiedad) en el proceso de elaboración de este informe; por tanto, expresamente declara que toda la información y documentación suministrada ha sido fidedigna y legalmente válida a nuestro más leal saber y entender.
- 3). Que el servicio profesional de **AIR AVALUOS, S.A.** para la elaboración y emisión de este informe, consistió en aplicar los principios y metodologías internacionales generalmente aceptados sobre valuación, para emitir una opinión razonable sobre el valor de la propiedad examinada, de acuerdo a los parámetros especificados y detallados en el presente informe de avalúo.
- 4). Que **AIR AVALUOS, S.A.** garantiza la independencia, transparencia y confiabilidad del trabajo realizado y plasmado en este informe; sin embargo, no puede asumir responsabilidad por información pública encontrada, los documentos (escrituras, planos y demás) suministrados por el cliente / propietario / solicitante y/o obtenidos de fuentes confiables, en los casos en que esta o cualesquiera otra información o documentación presente errores, se encuentre incompleta o han sido objeto de alteración o fraude en su fuente o por parte de primeras, segundas o terceras partes.
- 5). Que este informe se ha emitido únicamente para uso exclusivo del cliente / propietario / entidad bancaria o financiera / o adquirente de la propiedad; por tanto, el mismo no puede ser utilizado para otros fines o para una peritación dentro de procesos judiciales o administrativos, a menos que el informe expresamente mencione que se ha emitido para esos finales.

NOTA IMPORTANTE 2:

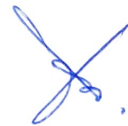
Si usted NO es el solicitante de este informe de avalúo, y por el contrario es una persona / entidad bancaria o financiera / o tercero que piensa tomar alguna decisión sobre la propiedad analizada en este informe, enfáticamente le solicitamos utilice nuestro servicio de confirmación de contenido de avalúo, a fin de que tenga certeza de que el documento que le han proporcionado, corresponde en su contenido al documento que nosotros emitimos.

**Suscribimos el presente Informe de inspección y avalúo, en la ciudad de Panamá,
República de Panamá, a los catorce (14) días del mes de noviembre del dos mil ventidos .**

Atentamente,
A.I.R - Avaluos, S.A.



Arq. David A. Quiroz B.
Supervisor - Avalúos
Idoneidad No.2002-001-002



Arq. Fermín Cruz Navas
Inspector - Avaluador
Idoneidad No.2013-001-004

ANEXOS

- FOTOGRAFÍAS
- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- PLANO CATASTRAL
- ESCRITURAS

FOTOGRAFÍAS



Vista General de la Propiedad



Calle de Acceso



Otra Vista de la Calle de Acceso



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



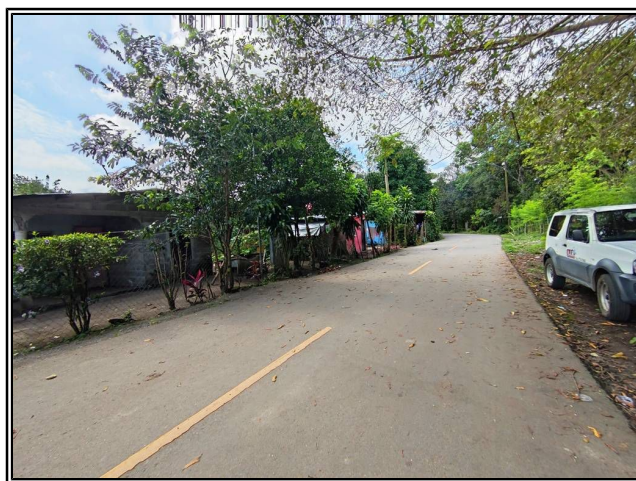
Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



Vecindario



Vecindario

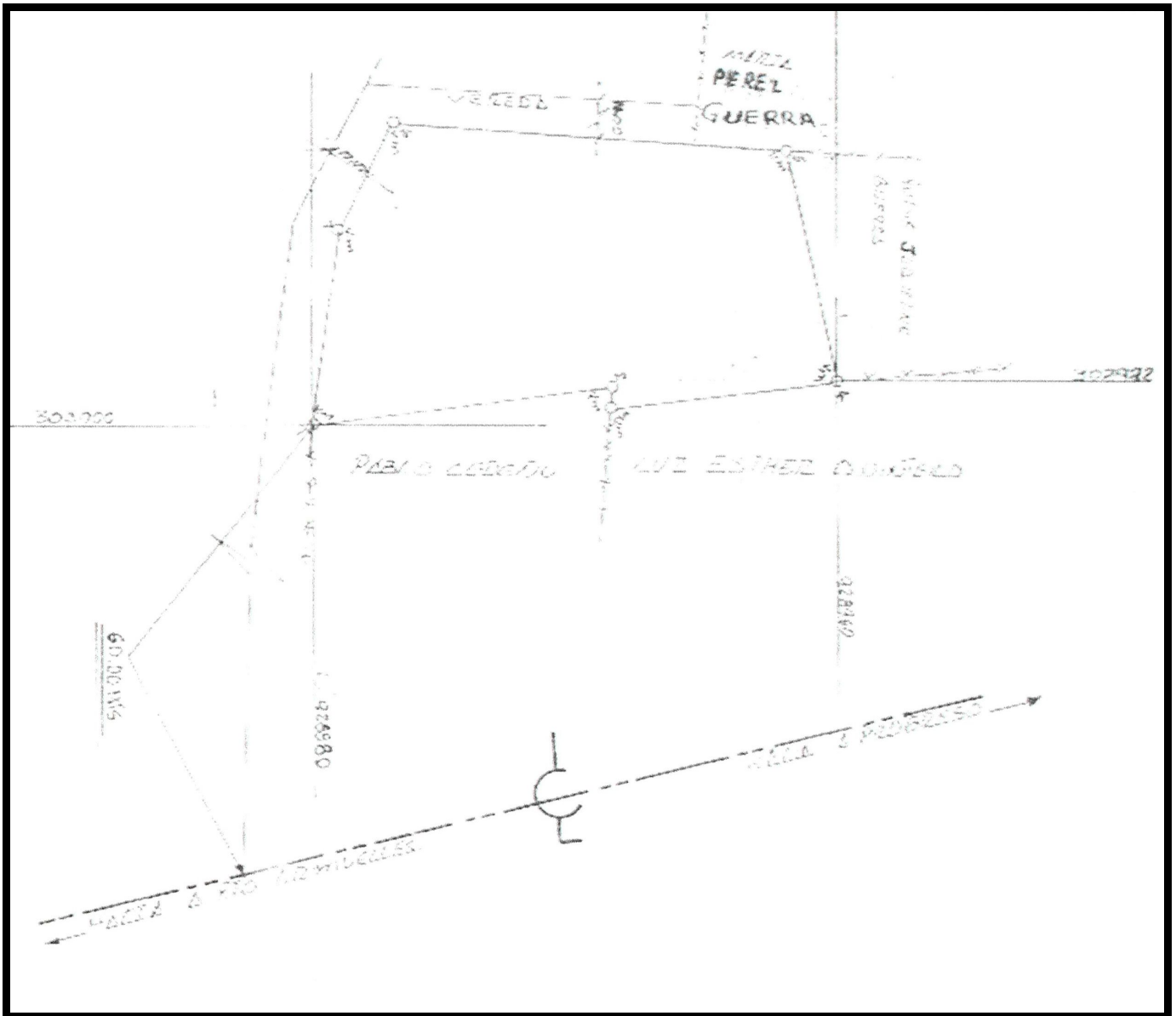
PLANO DE LOCALIZACIÓN

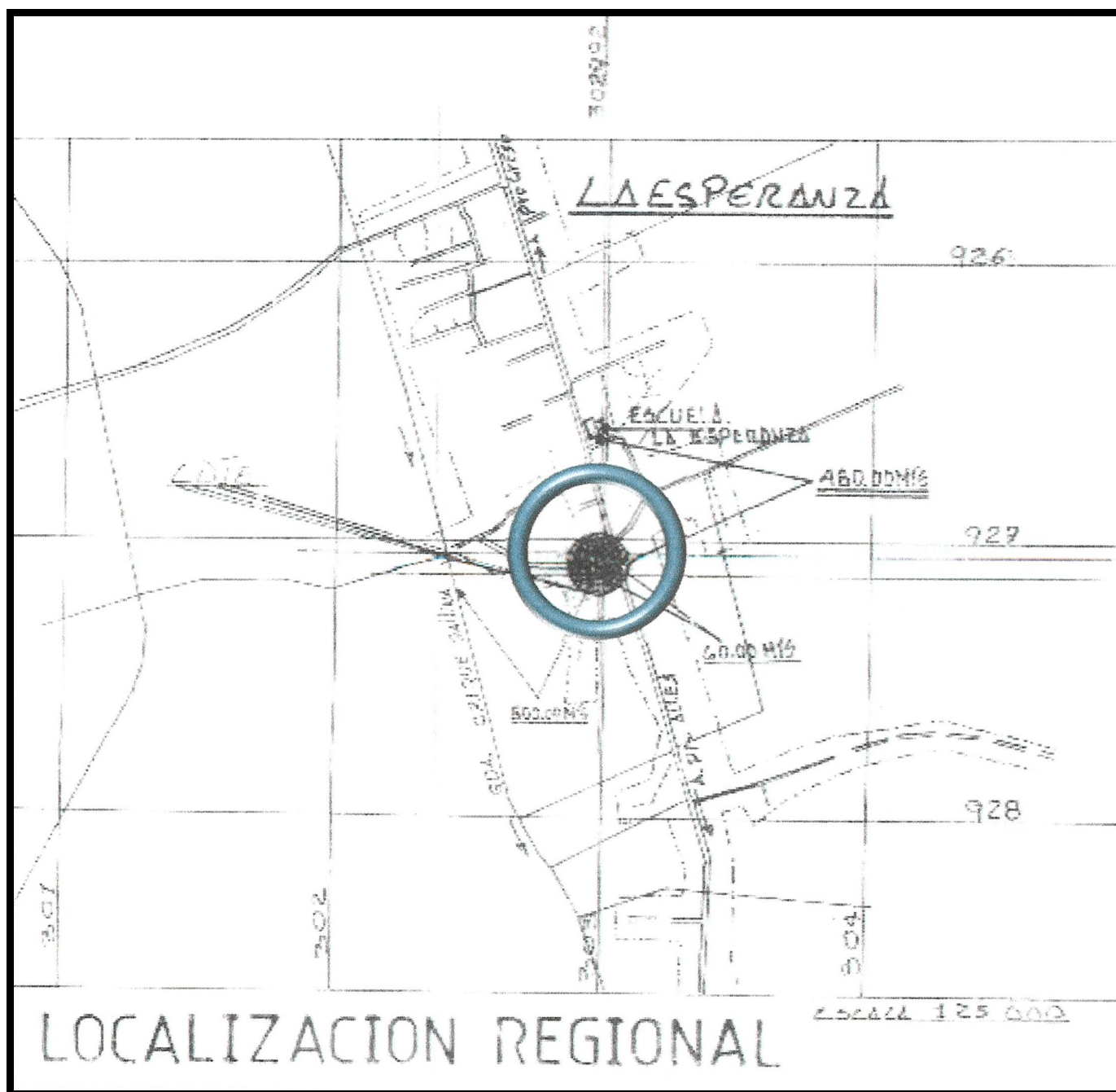


PLANO CATASTRAL

 REPÚBLICA DE PANAMÁ DIRECCIÓN NACIONAL DE REFORMA AGRARIA PLANO Nº 402-04-22679 PANAMA 21 DE SEPT DE 2009 REVISADO JEFE DE MENSURA Y DEMARCACIÓN DE TIERRAS APROBADO LIC. EZEQUIEL PINZON TORRES DIRECTOR NACIONAL DE REFORMA AGRARIA	 <i>E. Rico</i> 22-4-2009
	REPUBLICA de PANAMA PROVINCIA: CHIRIQUI CORREG: BACA DISTRITO: BARU LUGAR: LA ESPERANZA
	LOTE SOLITADO EN COMPRA AL MINISTERIO DE DESARROLLO AGRICOLA PARA: JOSE ISABEL DE NEGRI DE GRACIA AREA: 4006.27 MTS²
	levant. dibujado Alex Rico Cal. y Rev. E. ABREGO fecha: Nov. 2007 esc. 1:1000

666/11





ESCRITURAS



República de Panamá
MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
DIRECCIÓN NACIONAL DE REFORMA AGRARIA

Resolución No.D.N. 4-1891

Santiago, 28 de Junio de 2011

Por conducto del Funcionario Sustanciador de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, en la Provincia de CHIRIQUI, **JOSE ISABEL DE NEGRI DE GRACIA**, varón, mayor de edad, panameño, soltero, con cédula de Identidad Personal N° 4-151-62, vecino de SAN CRISTOBAL, Distrito de DAVID, ha solicitado a esta Dirección la adjudicación definitiva a título oneroso, una parcela de terreno estatal patrimonial, ubicado en el Corregimiento de BACO, Distrito de BARU, Provincia de CHIRIQUI, la cual se describe en la parte resolutive de esta Resolución.

Cumplidos los trámites propios de las adjudicaciones a título oneroso, es procedente hacer la adjudicación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 30, 114 y demás concordantes de la Ley 37 de 1962, con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley No. 11 del 2 de junio de 1966.

Por lo tanto, La Suscrita Directora Nacional de Reforma Agraria,

RESUELVE:

1.- Adjudicar definitivamente a título oneroso a, **JOSE ISABEL DE NEGRI DE GRACIA**, de generales expresadas, una (1) parcela de terreno estatal patrimonial, ubicado en el Corregimiento de BACO, Distrito de BARU, Provincia de CHIRIQUI, con una superficie de CUATRO MIL SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS (0HÁS+4006M2.27Dc2), comprendida dentro de los siguientes linderos generales, según Plano No. 402-04-22679 del 4 de Septiembre de 2009, aprobado por la Dirección Nacional de Reforma Agraria, así:

NORTE: YUDIS JAQUELINE GUERRA.

SUR: VEREDA.

ESTE: PABLO CEDEÑO, LUZ ESTHER QUINTERO.

OESTE: MARIA PEREZ GUERRA, VEREDA.

La parcela anteriormente descrita forma parte de la Finca No. 5529, inscrita al Rollo 25825, del Documento 2, Sección de la Propiedad, Provincia de CHIRIQUI.

2.- El valor del terreno adjudicado es de SEIS BALBOAS (B/.6.00), suma que pagó el comprador, según consta en el expediente.