

Panamá, 10 de febrero de 2017

Señores

WALDMENSCHEN eG
Panamá, Rep. de Panamá

Estimados Señores:

A solicitud de ustedes, hemos preparado el avalúo del Folio Real (Finca) 2,015, Código de Ubicación 5014, de la Sección de la Propiedad, provincia de Darién del Registro Público, propiedad de ARGENTIMO SOCIEDAD ANONIMA, ubicada entrando frente al Supercentro Higueronal, a \pm 13.00 kilómetros desde la Vá Panamericana, Sector de Quebrada Limón, Globo de Terreno No. 0054, Corregimiento de Agua Fría, Distrito de Chepigana, de esta ciudad, cuyo informe se adjunta a la presente.

La inspección se realizó con el propósito de poder expresar una opinión con respecto a un valor razonable del mencionado globo de terreno, considerando las condiciones del mercado de bienes raíces hoy día y el uso actual Rural del mismo.

La propiedad avaluada consiste en un globo de terreno con una superficie registrada de 253,916.00 metros cuadrados según consta en el Registro Público, la cual fue inspeccionada por nosotros y el avalúo se confeccionó de acuerdo con lo observado en el sitio y con los planos proporcionados para tal efecto.

Según se analiza en el informe adjunto, estimamos que un valor probable para el globo de terreno vacante, considerando las condiciones económicas actuales del mercado de bienes raíces, es la suma de CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE BALBOAS CON 00/100 (B/. 190,437.00), o sea a razón de B/. 0.75 el metro cuadrado.

Atentamente,

INVERSIONES PANAMA FLORIDA, S.A.



AVALUADORES
ID/ID

Nota: Para obtener copia del presente Informe de Avalúo puede acceder durante el término de 60 días a nuestro web site:

www.panamaflorida.net, entrar al Área de Clientes e introducir los siguientes datos:

Usuario: 96

Contraseña: 995

.../...

Fecha: 10 de febrero de 2017

No Av.:96



Folio Real:2,015

Cód. Ubicación:5,014

AVALÚO

Solicitante: WALDMENSCHEN eG

Propietario: ARGENTIMO SOCIEDAD ANONIMA

Dirección: Entrando frente al Supercentro Higueronal, a \pm 13.00 kilómetros desde la Vía Panamericana, Sector de Quebrada Limón, Globo de Terreno No. 0054, Corregimiento de Agua Fría.

Ciudad: Panamá

Población: Tortí

Distrito: Chepigana

Provincia: Darién

Área Terreno: 253,916.00 m² (1) Zona: Rural

Usos: No Especifica

Características del Terreno:

 Plano Esquina Ondulado Entre Lotes

Características del Vecindario:

Calles de: Asfalto y Tierra

 Acueducto Luz Eléctrica Alcantarillado Pluvial Alumbrado Público Aceras Teléfono Alcantarillado Sanitario Tanque Séptico

VALORES ESTIMADOS:

Terreno:	253,916.00 m ² a B/.	0.75	/m ²	B/.	190,437.00
Edificaciones:				B/.	
VALOR DE REPOSICIÓN - Método de Costo (Total de Terreno):				B/.	190,437.00

VALOR PROBABLE SEGÚN DEMANDA ACTUAL (VALOR DE MERCADO)	B/.	190,437.00
--	-----	------------

VALOR ESTIMADO DE VENTA RÁPIDA (LIQUIDACIÓN) (Ver página N. 4)	B/.	171,393.30
--	-----	------------

GRAVÁMENES:

El Folio Real No: 2,015

Libre de Gravámenes: Sí Hipotecada: No

Con anticresis a favor de:

Por la suma de B/.

con un plazo de:

En la Ficha: _____

De la sección de hipotecas y anticresis con fecha de:

Observaciones:

NOTAS:

(1) Área de terreno según consta en el Registro Público.

(2) Plano Catastral No. 4542-4-20-00-0054.



INFORME DE INSPECCIÓN PARA AVALÚOS

El presente informe se refiere a la inspección con fines de avalúo de un globo de terreno vacante con una superficie registrada de 253,916.00 m² (25 Has + 3,916.00 m²), identificado como el Folio Real (Finca) No. 2,015, Código de Ubicación No. 5014, de la sección de la Propiedad del Registro Público, localizado entrando frente al Supercentro Higueronal, a \pm 13.00 kilómetros desde la Vía Panamericana, Sector de Quebrada Limón, Globo de Terreno No. 0054, Corregimiento de Agua Fría, Distrito Chepigana, Provincia de Darién, propiedad de ARGENTIMO SOCIEDAD ANONIMA.

LOCALIZACIÓN:

La Finca No. 2,015 motivo de esta evaluación, se localiza en el sector Este de la República de Panamá, Provincia de Darién, Distrito de Chepigana, Corregimiento de Agua Fría; entrando desde la Vía Panamericana aproximadamente se recorren 5.00 kilómetros sobre carretera de asfalto y luego aproximadamente 8 kms. sobre carretera de tierra hasta llegar al globo de terreno.

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO URBANO DEL SECTOR

Desde el punto de vista del desarrollo urbano, consideramos que dentro del contexto de las áreas semi-rurales y rurales de la provincia de Darién, esta propiedad localizada en el Corregimiento de Agua Fría, goza de cierta característica mínima, tal como accesibilidad en término general y esta cerca del centro del poblado de Higueronal, que goza de todas las facilidades de servicios públicos.

Presenta un uso del suelo no especificado con fincas aisladas, así como algunas viviendas con una baja densidad de población. Actualmente el sector se caracteriza por utilizarse para la siembra en general, pastoreo de ganado vacuno y reforestación con árboles maderable. La población se dedicada en su gran mayoría a actividades agropecuarias, comerciales y ganaderas.

Este sector de la provincia de Darién ha experimentado un notable proceso de reforestación de potreros colonizados con matorrales y rastrojos, que han sido convertidos en sitios reforestados con especies forestales y algunas especies frutales.

Estos terrenos, considerados de baja calidad ambiental, se han transformado en áreas de mayor cobertura vegetal. Sin embargo, esta cobertura está constituida principalmente por teca, especie forestal introducida (no nativa), que ha provocado la proliferación de plantaciones en todo el país.



La teca se adapta de forma excelente al clima y los suelos de Panamá, es muy resistente a las enfermedades y su valor comercial es bueno.

Este sector no cuenta con las facilidades en cuanto a servicios públicos como son sistema de acueducto, luz eléctrica y teléfono.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

El globo de terreno tiene forma irregular y topografía ondulada, con pequeñas elevaciones, con un frente a el camino a Quebrada Limón Abajo de 1,278.74 metros lineales; el terreno es utilizado en la siembra de tecas, cuenta con senderos y caminos de penetración internos, caminos colindantes y mantenimiento de las áreas verdes debidamente cercada en su perímetro por cerca de estacones de madera y alambre de púas. Tiene facilidad natural para el drenaje de las aguas pluviales.

NORMAS DE ZONIFICACIÓN (USOS)

No Especifica MADERABLE

No tiene uso de suelo específico. Sin embargo es utilizado para la siembra de árboles maderables de teca a nivel comercial.



CONCLUSIONES

CRITERIO DEL AVALÚO

De acuerdo a las consideraciones antes expuestas, podemos resumir que este terreno cuenta con accesibilidad, y no cuenta con las facilidades de conexión a los servicios de utilidad pública.

En consecuencia, basados en nuestros análisis e investigaciones del mercado local, es nuestra opinión, que en estos momentos y dentro de las circunstancias económicas actuales, el valor de mercado de esta propiedad la podemos fijar en la suma de CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE BALBOAS CON 00/100 (B/.190,437.00), o sea a razón de B/. 0.75 el metro cuadrado.

VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA RÁPIDA

El probable valor de apreciación según demanda actual expresado en este avalúo, es considerando las condiciones del mercado de bienes raíces hoy día.

En el evento de que la propiedad tuviese que ser vendida por cualquier motivo y dentro de un plazo razonable después de la fecha de este informe, consideramos que un valor rápido de liquidación podría estar en más o menos un 10% menos que el valor de mercado expresado.

NOTA IMPORTANTE:

En este informe se acompañan, como información complementaria del mismo, y que forman parte integral de este avalúo; a continuación:

- * Información Registral
- * Anexo
- * Mapa de Localización
- * Lotificación
- * 13 Fotos de la Propiedad

Certificamos que hemos realizado la inspección de la propiedad descrita en el presente Informe de Avalúo.

Toda información detallada en el Avalúo se da conforme a lo observado en la inspección, a los datos obtenidos del Registro Público de Panamá y a la información brindada por las partes interesadas; y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

Cumplimos con un estricto análisis del bien avaluado de acuerdo a las Normas Internacionales de Valuación (NIV).

Nuestro criterio como evaluadores no ha sido influenciado por nuestra escogencia ni por los honorarios pactados, por tanto los datos expuestos son veraces.

Damos fe de mantener la debida confidencialidad del presente Informe de Avalúo.

JACINTO CHARLERI G.
ARQUITECTO
LICENCIA No. 78-1-61

FIRMA
 LEY 16 DEL 26 DE ENERO DE 1989
 JUNTA TÉCNICA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

INVERSIONES PANAMÁ FLORIDA, S.A.
AVALUADORES

Fecha: 10 de febrero de 2017 No Av.: 96



Folio Real: 2,015 Cód. Ubicación: 5,014

ANEXO

INFORMACIÓN OBTENIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO

Folio Real: 2,015 Código de Ubicación: 5014 Globo de terreno No. 0054
Dirección: Entrando frente al Supercentro Higueral, a ± 13.00 kilómetros desde la Vá Panamericana, Sector de Quebrada Limón, Globo de Terreno No. 0054
Corregimiento: Agua Fría
Distrito: Chepigana Provincia: Darién

LINDEROS

MEDIDAS

NORTE: ARCADIO HUERTAS QUINTERO
SUR: CAMINO A QUEBRADA LIMON
ABAJO 12M
ESTE: CAMINO A QUEBRADA LIMON
ABAJO 12M
OESTE: DOMITILLO VEGA OVALLES

Superficie: 253,916.00 m²
Propietario(s) Actual(es): ARGENTIMO SOCIEDAD ANONIMA

Escritura de Adquisición o Compra No: 2678 Fecha: 31 de mayo de 2012
Notaría: 3ra. del Circuito de Panamá

VALOR REGISTRADO:

Terreno B/.: 0.00
Mejoras B/.: 0.00
Total B/.: 90,000.00
Fecha de Registro: 2 de julio de 2012

Técnico de Inspección: ID
Investigador: Oficina
Fecha: 10 de febrero de 2017



ANEXO

RESTRICCIONES (ASIENTO No. 2)

ESTA ADJUDICACIÓN QUEDA SUJETA A LAS RESTRICCIONES LEGALES DEL CÓDIGO AGRARIO, CÓDIGO ADMINISTRATIVO, LEY 1 DEL 3 DE FEBRERO DE 1994, LEY 41 DE 1 DE JULIO DE 1998 DE AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE, DECRETO GABINETE 35 DEL 6 DE FEBRERO DE 1969 Y DEMSDISPOSICIONES QUE LE SEAN APLICABLES ESTA ADJUDICACIÓN QUEDA SUJETA A LAS CONDICIÓN ANTES ESTABLECIDAS POR ANAM EN LA RESOLUCINARAD-PN-SEREDAFAPMTM-NO.139-05 DE FECHA 6 DE JULIO DE 2005. PARA MAS RESTRICCIONES VEASE 842112.

FECHA DE REGISTRO: 13/09/2005

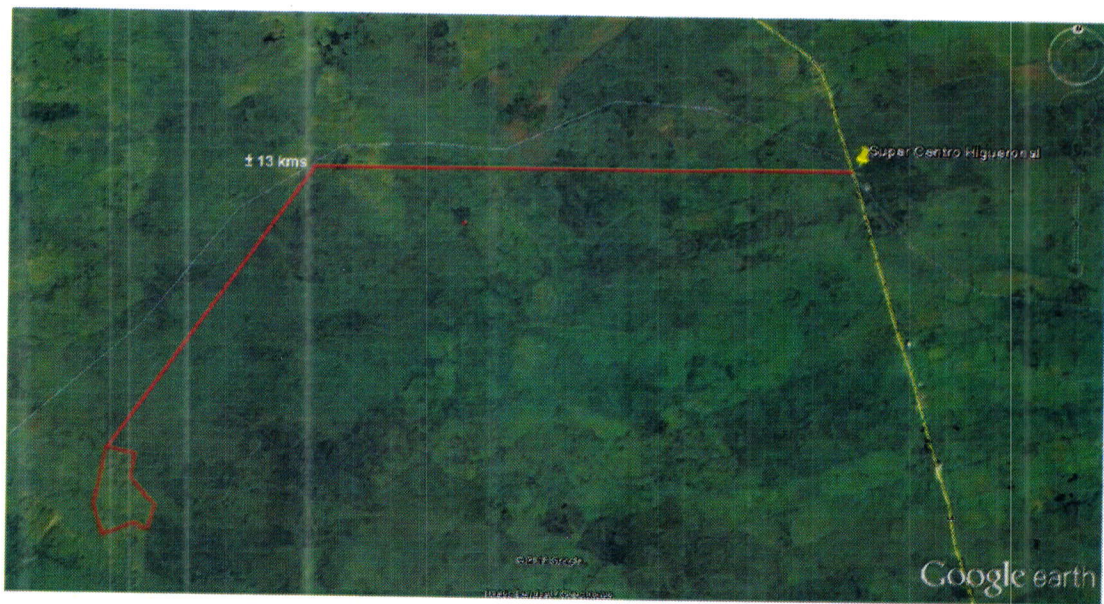
RESTRICCIONES (ASIENTO No.3)

SE ADVIERTE AL COMPRADOR QUE ESTA EN LA OBLIGACIÓN DE DEJAR UNA DISTANCIA DE SEIS METROS (6M) DESDE LA CERCA DE LA PARCELA ADJUDICADA HASTA EL EJE DEL CAMINO A QUEBRADA LIMON ABAJO, CON LOS CUALES COLINDAN POR EL SUR Y ESTE.

FECHA DE REGISTRO: 13/09/2005



MAPA DE LOCALIZACIÓN

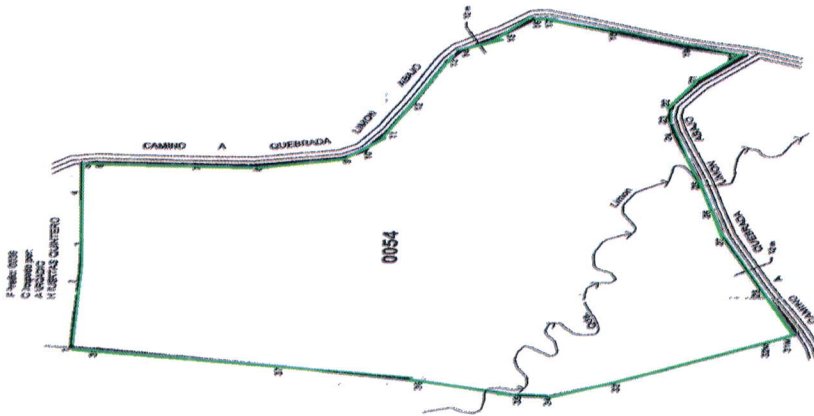




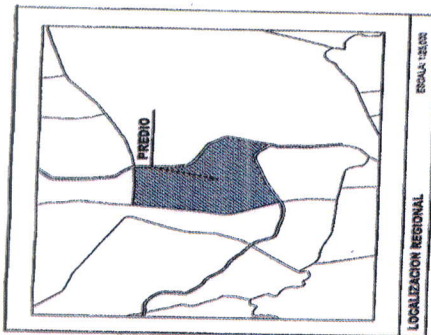
LOTIFICACIÓN

VERTICE	DATOS DE CAMPO		DISTANCIA
	COORDENADA (UTM) ESTE	COORDENADA (UTM) NORTE	
1	801558.31	978182.63	32.32
2	801568.95	978187.43	47.22
3	801710.32	978186.32	147.22
4	801778.50	978189.11	47.22
5	801818.57	978189.96	47.22
6	801820.69	978178.86	111.43
7	801821.44	978178.86	111.43
8	801824.15	978184.25	55.43
9	801847.13	978202.32	182.32
10	801875.37	978189.63	88.63
11	801934.83	978185.89	58.32
12	801978.00	978182.26	36.26
13	801982.27	978182.26	4.26
14	801982.27	978182.26	4.26
15	801982.27	978182.26	4.26
16	802000.71	978178.26	164.00
17	802002.24	978177.26	165.00
18	802025.85	978211.61	343.35
19	802025.82	978211.62	343.36
20	801996.10	978211.62	313.50
21	801986.99	978202.26	95.26
22	801982.26	978182.26	165.00
23	801883.58	978182.26	98.72
24	801825.96	978182.26	57.72
25	801774.32	978182.26	51.26
26	801725.48	978224.79	41.23
27	801682.16	978187.56	35.33
28	801682.16	978187.56	35.33
29	801682.16	978187.56	35.33
30	801682.16	978187.56	35.33
31	801556.12	978182.26	125.10
32	801557.49	978178.26	40.00
33	801525.14	978211.62	186.48
34	801504.60	978202.26	89.00
35	801504.60	978202.26	89.00
36	801504.60	978202.26	89.00
37	801504.60	978202.26	89.00
38	801557.49	978182.26	162.66
39	801559.31	978182.63	23.35

Nota:
 1. Las coordenadas están basadas en el datum WGS84 (EPSG:4326)
 PROYECCION UNIVERSAL, TRANSFORMACION UTM
 2. Q= Vertices monumentales con vialidad de 17' en ancho
 al centro y 10' en ancho lateral
 3. O= Vertice no monumentales



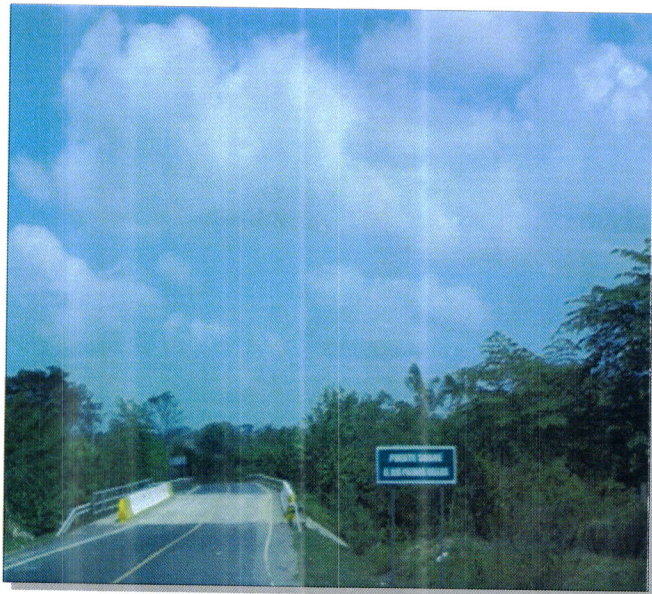
Proyecto: 0027
 Obra: 0010
 COMITADO
 ASISTENTE
 CIVIL



 REPUBLICA DE PARAGUAY MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PROGRAMA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE DARLEN - PREBIO BID-116000-01 MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO DIRECCION NACIONAL DE REFORMA AGRARIA		 MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA Y PESQUERA INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA AGRARIA	
NOMBRE: LIBERTADO AYLA CERRA CUILA: 74079 ESPECIALIDAD: INGENIERO CIVIL FIRMA: [Signature] FECHA: 11-7-05 CARGO: SUPERVISOR DE OBRAS		NOMBRE: [Signature] CUILA: 640-10-00-00-00 FIRMA: [Signature] FECHA: 11-7-05 CARGO: SUPERVISOR DE OBRAS	
EMPRESA: [Signature] TITULO DE OBRAS: [Signature] CALIDAD: [Signature] DISEÑO: [Signature] TITULO RESPONSABLE DE OBRAS: [Signature] NOMBRE: [Signature] CUILA: [Signature] FIRMA: [Signature] FECHA: 11-7-05 CARGO: SUPERVISOR DE OBRAS		DATOS GENERALES DEL PREBIO MUNICIPIO: [Signature] DISTRITO: [Signature] COORDENADA: [Signature] UTM: [Signature] 1º TITULO: [Signature] 2º TITULO: [Signature] 3º TITULO: [Signature] 4º TITULO: [Signature] 5º TITULO: [Signature] 6º TITULO: [Signature]	
Leyenda: Línea de Camerote Línea de prebío Señalización de prebío Roca y guijarros Calentador Construcción Monumento Vialidad		Escala: 1:5,000 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100	



ACCESO AL GLOBO DE TERRENO - VÍA PANAMERICANA



ACCESO AL GLOBO DE TERRENO



ACCESO AL GLOBO DE TERRENO



VISTAS GENERALES DEL GLOBO DE TERRENO

Fecha: 10 de febrero de 2017 No Av.:96



Folio Real:2,015 Cód. Ubicación: 5,014



Fecha: 10 de febrero de 2017 No Av.:96



Folio Real:2,015 Cód. Ubicación:5,014



