

Panamá, 5 de marzo de 2018

Señores

WALDMENSCHEN, S.A.

Panamá, Rep. de Panamá

Estimados Señores:

A solicitud de ustedes, hemos preparado el avalúo del Folio Real (Finca) 6,704, Código de Ubicación 3009, de la Sección de la Propiedad, provincia de Colón del Registro Público, propiedad de V W T, SOCIEDAD ANONIMA, ubicada en el Sector de Santa Rita, Villa Alondra, Globo de Terreno S/N, Corregimiento de Puerto Pilón, Distrito de Colón, de esta ciudad, cuyo informe se adjunta a la presente.

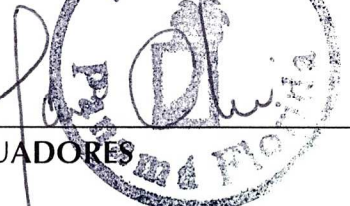
La inspección se realizó con el propósito de poder expresar una opinión con respecto a un valor razonable del mencionado globo de terreno, considerando las condiciones del mercado de bienes raíces hoy día y el uso actual del mismo.

La propiedad evaluada consiste en un globo de terreno con una superficie registrada de 489,925.00 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 DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS BALBOAS CON 50/100 (B/. 244,962.50), o sea a razón de B/. 0.50 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: 118
Contraseña: 1017

.../...

Fecha: 5 de marzo de 2018

No Av.: 118



Folio Real: 6,704

Cód. Ubicación: 3,009

AVALÚO

Solicitante: WALDMENSCHEN, S.A.

Propietario: V W T, SOCIEDAD ANONIMA

Dirección: Sector de Santa Rita, Villa Alondra, Globo de Terreno S/N, Corregimiento de Puerto Pilón.

Ciudad: Colón

Población: Santa Rita

Distrito: Colón

Provincia: Colón

Área Terreno: 489,925.00 m² (1) **Zona:** Rural

Usos: No Específico.

Características del Terreno:

Plano

Esquina

Ondulado

Entre Lotes

Otro: Atravesado por Quebrada Las Trojas

Características del Vecindario:

Calles de: Asfalto, Piedra Suelta y Camino de Tierra

Acueducto

Luz Eléctrica

Alcantarillado Pluvial

Alumbrado Público

Aceras

Teléfono

Alcantarillado Sanitario

Tanque Séptico

VALORES ESTIMADOS:

Terreno: 489,925.00 m² a B/. 0.50 /m² B/. 244,962.50

Edificaciones: B/.

VALOR DE REPOSICIÓN - Método de Costo (Total de Terreno): B/. 244,962.50

VALOR PROBABLE SEGÚN DEMANDA ACTUAL (VALOR DE MERCADO) B/. 244,962.50

VALOR ESTIMADO DE VENTA RÁPIDA (LIQUIDACIÓN) (Ver página N. 4) B/. 220,466.25

GRAVÁMENES:

El Folio Real No: 6,704

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.



INFORME DE INSPECCIÓN PARA AVALÚOS

El presente informe se refiere a la inspección con fines de avalúo de un (1) globo de terreno con una superficie registrada de 489,925.00 metros cuadrados; correspondiente a el Folio Real (Finca) No.6,704, Código de Ubicación No. 3009, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Colón del Registro Público, ubicado en el Sector de Santa Rita, Villa Alondra, Globo de Terreno S/N, Corregimiento de Puerto Pilón, Distrito y Provincia de Colón, Propiedad de V W T, SOCIEDAD ANONIMA.

LOCALIZACIÓN:

La Finca motivo de esta apreciación se localiza en Villa Alondra en el Sector de Santa Rita, aproximadamente a 170.00 kilómetros de la Ciudad de Panamá, viajando por la Carretera Transístmica hacia la ciudad de Colón, girando a la derecha por el Sector de Santa Rita, se recorren \pm 10.50 kilómetros en carretera de asfalto; luego 3.00 Kilómetros de Carretera de piedra suelta y camino de tierra hasta llegar al globo de terreno motivo de esta valuación.

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO URBANO DEL SECTOR

La propiedad objeto del presente avalúo, se localiza como ya hemos dicho, entrando al márgen derecho de la Carretera Transístmica, en dirección hacia la Ciudad de Colón, en el Sector de Santa Rita, aproximadamente 2 kms. antes de la entrada de Sabanita.

Desde el punto de vista del desarrollo urbano, consideramos que dentro del contexto de la Ciudad de Colón, esta propiedad se ubica en un sector que goza de las características mínimas de las zonas sub-urbanas, en términos de su accesibilidad al transporte urbano como a las obras de infraestructura como son todos los servicios e utilidad pública y a las facilidades de servicios comunales de salud, de educación, para satisfacer el desarrollo habitacional de medianos ingresos que se encuentran en el área por estar a pocos kilómetros de la Ciudad de Colón.

Este es un sector el cual su uso no está definido, no cuenta con las facilidades de conexión a los servicios de uso público, tales como acueducto, ni luz eléctrica.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

El globo de terreno avaluado tiene una superficie registrada de 489,925.00 metros cuadrados (48 Has. + 9,925.00 m²), presenta una forma geométrica irregular y delimitado en parte de su perímetro por camino de tierra y por otros lotes. Su topografía es ondulada, ubicado más bajo sobre el nivel del camino de acceso, con facilidad natural para el desalojo de las aguas pluviales, con abundante vegetación típica del sector y atravesado por la Quebrada Las Trojas.



CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

El Globo de terreno tiene un frente hacia el camino de acceso de \pm 206.00 metros lineales y un fondo promedio de 1,801.50 metros lineales de acuerdo a Plano Catastral No. 16-691.

Se tiene como referencia las Coordenadas de ubicación: Latitud $9^{\circ}22'4.62''N$ - Longitud $79^{\circ}45'27.46''O$.

NORMAS DE ZONIFICACIÓN (USOS)

No Específico.

No señala uso de suelo específico.



CONCLUSIONES

CRITERIO DEL AVALÚO

De acuerdo a las consideraciones antes expuestas, podemos resumir que este terreno no cuenta con buena accesibilidad, está ubicado en una zona que no ha concebido plusvalía a través de los años 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 DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS BALBOAS CON 50/100 (B/. 244,962.50), o sea a razón de B/. 0.50 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 N.º. 70-161

Jacinto Charleri G.
FIRMA
LEY 16 DEL 26 DE FEBRERO DE 1989
CORPORACIÓN TÉCNICA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

**INVERSIONES PANAMÁ FLORIDA, S.A.
AVALUADORES**

Fecha: 5 de marzo de 2018

No Av.: 118



Folio Real: 6,704

Cód. Ubicación: 3,009

ANEXO

INFORMACIÓN OBTENIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO

Folio Real: 6,704

Código de Ubicación: 3009

Dirección: Sector de Santa Rita, Villa Alondra, Globo de Terreno S/N

Corregimiento: Puerto Pilon

Distrito: Colón

Provincia: Colón

LINDEROS

MEDIDAS

NORTE: TERRENO DE JUAN AGUILAR
SUR: TERRENO DE BASILIO JORDAN Y
BRIGIDO PULIDO
ESTE: TERRENOS NACIONALES
OESTE: CAMINO DE PUERTO PILON Y
TERRENOS DE BASILIO JORDAN Y OTROS.
INCRITA DESDE EL 3 JULIO DE 1972

Superficie: 489,925.00 m²

Propietario(s) Actual(es): V W T, SOCIEDAD ANONIMA

Escritura de Adquisición o Compra No:1026

Fecha: 22 de febrero de 2018

Notaría: 1ra. del Circuito de Chiriquí

VALOR REGISTRADO:

Terreno B/: 0.00

Mejoras B/: 0.00

Total B/: 65,000.00

Fecha de Registro: 5 de marzo de 2018

Técnico de Inspección: ID

Investigador: Oficina

Fecha: 5 de marzo de 2018



ANEXO

RESTRICCIONES (ASIENTO No. 1)

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DE LA RESTRICCIÓN: ESTA FINCA QUEDA SUJETA A LAS CONDICIONES Y RESERVAS DETERMINADAS EN LOS ARTICULOS DEL CÓDIGO FISCAL NO.105, 106, 107, 115 ARTICULO 6 LEY 29 DE 23-10-59, 235, 236, 237, 239 Y ARTICULO 164 DEL CODIGO ADMINISTRATIVO EL ADJUDICATARIO ESTA EN LA OBLIGACION DE DEJAR POR LO MENOS 15MTS DE LA CERCA DEL TERRENO ADJUDICADO A EL EJE DEL CAMINO.

FECHA DE REGISTRO: 06/12/2001

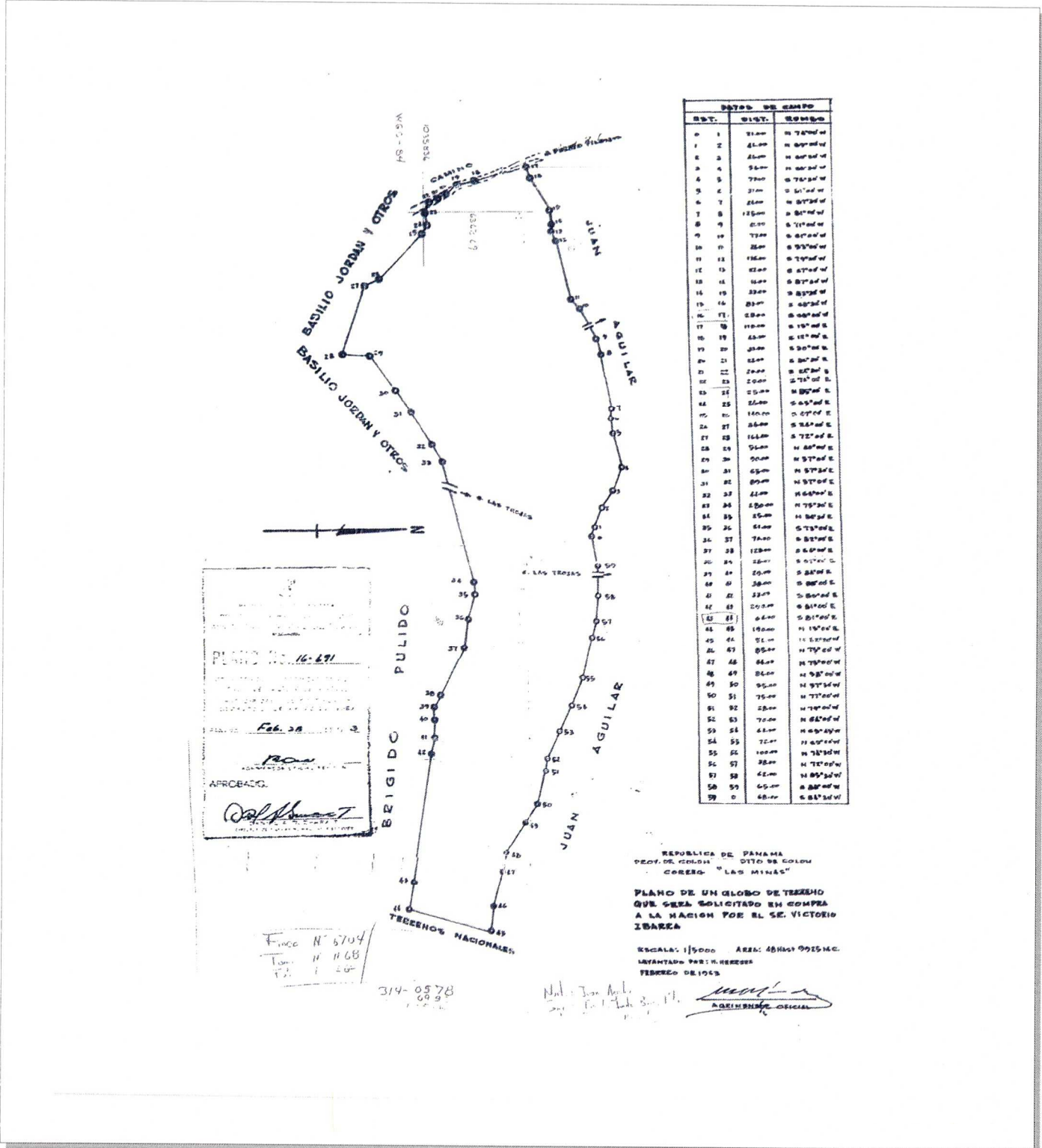


MAPA DE LOCALIZACIÓN





LOTIFICACIÓN





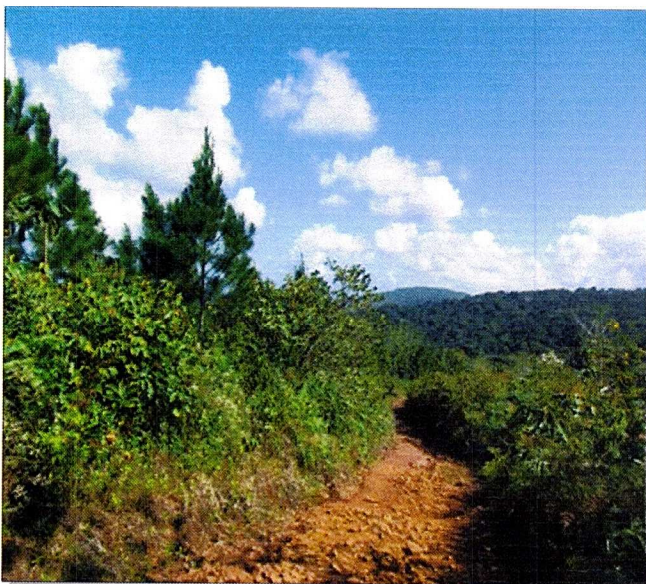
VISTA DEL ÁREA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD AVALUADA



VISTA EL ÁREA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD AVALUADA



CAMINO DE ACCESO A LA PROPIEDAD
AVALUADA



CAMINO DE ACCESO A LA PROPIEDAD
AVALUADA



CAMINO DE ACCESO A LA PROPIEDAD
AVALUADA



VISTAS GENERALES DEL GLOBO DE TERRENO



