

Panamá, 28 de noviembre de 2012

Señor  
**ROBERTO HOMSAÑY**  
Panamá, Rep. de Panamá

Estimado Señor Homsany:

A solicitud suya, hemos preparado el avalúo de la finca 26,718 , documento 1,802,584 y el derecho posesorio solicitado en compra a la Nación de 20,913.43 m2, de la Sección de la Propiedad, provincia de Veraguas del Registro Público, propiedad de SEFAT, S.A. (FINCA No. 26,718) Y SONIA ALVAREZ PEREZ ( DERECHO POSESORIO), ubicadas en el Sector de Ensenada Los Amantes, Dos (2) Globos de Terreno Vacantes S/N, Corregimiento de Río Grande, Distrito de Soná, 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 lote de terreno, considerando las condiciones del mercado de bienes raíces hoy día y el uso actual del mismo.

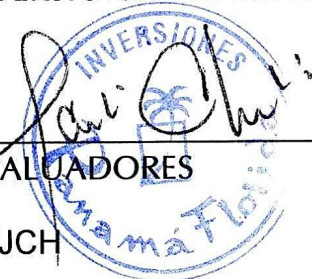
La propiedades avaluadas consisten en dos (2) globos de terreno con una superficie total de 234,367.43 metros cuadrados según consta en el Registro Público.

La propiedad 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 lote de terreno vacante, considerando las condiciones económicas actuales del mercado de bienes raíces, es la suma de TRES MILLONES CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO BALBOAS CON 45/100.(B/. 3,105,368.45), o sea a razón de B/. 13.25 el metro cuadrado.

Atentamente,

**INVERSIONES PANAMÁ FLORIDA,S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
**AVALUADORES**  
**ID/JCH**

.../...

## AVALÚO

**Solicitante:** ROBERTO HOMSAÑY

**Propietario:** SEFAT, S.A. (FINCA No. 26,718) Y SONIA ALVAREZ PEREZ ( DERECHO POSESORIO)

**Dirección:** Dos (2) Globos de Terreno Vacante S/N, localizado en el Sector de Ensenada Los Amantes, Corregimiento de Río Grande.

**Ciudad:** Veraguas

**Población:** Santa Catalina

**Distrito:** Soná

**Provincia:** Veraguas

**Área Terreno:** 234,367.43 m<sup>2</sup> (1) **Zona:** Rural

**Usos:** No Especificado

**Características del Terreno:**

☐ Plano

☐ Esquina

☒ Ondulado

☒ Entre Lotes

**Otro:** Colindando con el Mar

**Características del Vecindario:**

**Calles de:**

☐ Acueducto

☐ Luz Eléctrica

☐ Alcantarillado Pluvial

☐ Alumbrado Público

☐ Aceras

☐ Teléfono

☐ Alcantarillado Sanitario

☐ Tanque Séptico

### VALORES ESTIMADOS:

<b>Terreno:</b>	234,367.43 m <sup>2</sup> a B/.	13.25	/m <sup>2</sup>	B/.	3,105,368.45
<b>Edificaciones:</b>				B/.	
<b>Total de Terreno:</b>				B/.	3,105,368.45
<b>VALOR PROBABLE SEGÚN DEMANDA ACTUAL</b>				B/.	3,105,368.45
<b>VALOR ESTIMADO DE VENTA RÁPIDA ( Ver página N. 4 ) B/. 2,639,563.18</b>					

### GRAVÁMENES:

<b>La Finca No:</b> 26,718	<b>Está libre de Gravámenes:</b> No	<b>Está Hipotecada:</b> Sí
<b>Con anticresis a favor de:</b> FINCAP S.A.		
<b>Por la suma de B/.50,000.00</b>	<b>con un plazo de:</b> PAGO ÚNICO PAGO FECHADO EL 30 DE DI	
<b>En la Ficha:</b> 482,433	<b>Rollo:</b> —	<b>Imagen:</b> —
<b>De la sección de hipotecas y anticresis con fecha de:</b> 1 de julio de 2010		
<b>Observaciones:</b> PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS ESTA FINCA		

### NOTAS:

1. Área de terreno según consta en el Registro Público de la finca No. 26,718 es de 213,454.00 m <sup>2</sup> (21 Has. + 3,454.00 m <sup>2</sup> ) y el derecho posesorio solicitado en compra a la Nación de 20,913.43 m <sup>2</sup> (2 Has. + 913.43 m <sup>2</sup> ), para un total de 234,367.43 m <sup>2</sup> (23 Has. + 4,367.43 m <sup>2</sup> ), plano levantado por el Técnico en Ingeniería con Especialización en Topografía Ricardo Torres Vergara con Lic. 87-304-010, .
---

## INFORME DE INSPECCIÓN PARA AVALÚOS

El presente informe se refiere a la inspección con fines de avalúo de dos (2) globos de terreno vacante, con una superficie total de 234,367.43 metros cuadrados (23 Has. + 4,367.43 metros cuadrados), identificado como la finca No.26,718, inscrita en el documento No.1,802,584 y el derecho posesorio solicitado en compra a la Nación de 20,913.43 m3, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Veraguas del Registro Público, ubicado en el Sector de Ensenada Los Amantes, Dos (2) Globos de Terreno Vacante S/N, Corregimiento de Río Grande, Distrito de Soná, propiedad de SEFAT, S.A. (FINCA No. 26,718) Y SONIA ALVAREZ PEREZ ( DERECHO POSESORIO).

### LOCALIZACIÓN:

Desde la Ciudad de Panamá se puede viajar por la Carretera Interamericana hasta la Ciudad de Santiago, cabecera de la Provincia de Veraguas (245 kilómetros aproximadamente), ya sea en transporte privado ó transporte público de buses, saliendo de la Gran Terminal de Albrook. También, por avión, a través de una aerolínea local saliendo del Aeropuerto Marcos A. Gelabert.

De la ciudad de Santiago se viaja aproximadamente 108.00 kilómetros hasta Playa Santa Catalina, en carretera de asfalto y en buenas condiciones físicas por la Carretera Nacional, que conduce hacia el Distrito de Soná, desviándose en el cruce de Guarumal, hacia el Sur de la Provincia de Veraguas, hasta llegar al cruce de El Tigre de Los Amarillos, ruta que va directo a Santa Catalina. En este lugar se toma una lancha que nos conduce vía marítima en dirección Norte, bordeando la costa de tierra firme, recorriendo aproximadamente 40.00 kilómetros en unos cinco (5) minutos, en buenas condiciones climáticas, hasta llegar a La Ensenada Los Amantes, Punta San Lorenzo, lugar donde se localiza el Globo de Terreno motivo de esta evaluación colindando con la playa.

### CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO URBANO DEL SECTOR

Ubicado en el pacífico Veraguense, el globo de terreno avaluado se localiza en la Ensenada Los Amantes. El sector no presenta uso de suelo específico, sin embargo su cercanía al Parque Nacional Coiba, ha motivado el desarrollo general del ecoturismo, basado principalmente en todos los diferentes ecosistemas y las especies tanto de flora como de fauna existentes en el área. Este sector de playa tiene como complemento escénico las islas de Cébaco, Gobernadora, Octavia y Coiba.

### **CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO URBANO DEL SECTOR**

Desarrollando una forma de turismo fundamentado en la naturaleza, cuya motivación principal es la apreciación de la misma o de las culturas tradicionales en las zonas naturales. De esta manera se protegen las zonas naturales que generan beneficios económicos para las comunidades, organizaciones y administraciones que gestionan estas áreas con objetivos conservacionistas; generan alternativas de empleo para las comunidades locales y la concientización sobre la conservación de los activos naturales y culturales, tanto en los habitantes del lugar como en los turistas.

El sector no cuenta con los servicios públicos básicos como caminos, acueductos y energía eléctrica. La propiedad evaluada se localiza aproximadamente a 5 minutos en lancha del pueblo costero, que cuenta con escuela y centro de salud, también se puede tener acceso por vía terrestre (camino de tierra) o trocha a  $\pm$  3.4 kilómetros.

### **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:**

El globo de terreno inspeccionado consta de una área de 234,367.43 metros cuadrados (23 Has. + 4,367.43 metros cuadrados), tiene forma geométrica irregular y topografía plana en parte y ondulada y quebradas en otras, en la colindancia con el mar ó playa existe un acantilado ó barranco de 12.00 metros de alto, además de contar con colinas de cierta elevación, que constituyen el paisaje dominante, donde se tiene vista al mar, principalmente hacia la Bahía y la Isla Gobernadora y Cebaco. Como referencia se tiene los Planos refrendados por el técnico en Ingeniería con especialización en Topografía Lic. 87-304-010.

Este globo de terreno se localiza entre lotes y tiene 215.69 metros lineales que colinda con frente al mar. Tiene facilidad natural para el drenaje de las aguas pluviales. Existen caminos de trochas que se abren paso por el bosque, comunicando el globo de terreno internamente, además, se consta de áreas destinadas para la observación del paisaje. Además de estar cubierto con bosques primarios predominantemente y bosques intervenidos en parte. Se tiene una gran variedad de plantas y vida silvestre.

La temperatura media anual es de 26 grados centígrados y la precipitación media gira en torno a los 3,500 mm.

### **NORMAS DE ZONIFICACIÓN (USOS)**

#### **No Especificado**

No tiene uso de suelo específico, sin embargo el sector se caracteriza por el desarrollo del turismo ecológico en potencia y la siembra de arboles maderables y frutales

## DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

### CRITERIO DE AVALÚO

En razón de las características físicas que acusa este globo de terreno, hemos adoptado el criterio de dividirlo en dos (2) sectores geográficos de acuerdo con los siguientes factores (Ver plano adjunto).

SECTOR A: Se define como la superficie que colinda con la playa y está conformada por una faja de terreno de 20,913.43 metros cuadrados con un frente a la playa de 215.69 metros cuadrado. En consecuencia, para fines de avalúo asignamos a este sector un valor de B/.25.00 el metro cuadrado.

SECTOR B (Finca 26,718): Se define como el área localizada hacia el fondo del lote colindando con el área de terreno de derecho posesorio y tiene una superficie registrada de terreno de 213,454.00 metros cuadrados, a la cual, para fines de este avalúo le asignamos un valor de B/.12.00 el metro cuadrado.

De acuerdo con la clasificación de suelos antes mencionada, hemos establecido dos (2) valores diferentes y escalonados según su importancia para efectos del avalúo, dando mayor valor al sector "A" y en orden descendente al valor del sector "B". Hemos aplicado el criterio de que sectorizando el área total y analizando cada sector individualmente y de acuerdo con sus características, se pueden asumir valores diferentes pero relacionados entre sí, de modo que al final se pueden promediar para establecer un valor unitario promedio para todo el globo de terreno que sea coherente, dado el tamaño, profundidad y topografía del mismo.

Basados en los criterios de avalúos establecidos y tomando en cuenta algunas referencias existentes en el área, el valor estimado de mercado de la propiedad se analiza de la siguiente manera, según plano adjunto.

Sector	Área	Valor por m <sup>2</sup>	Total
"A"	20,913.43 m <sup>2</sup>	B/.25.00	B/. 522,835.75
"B"	213,454.00 m <sup>2</sup>	B/.12.00	B/. 2,561,448.00
	<hr/> 234,367.43 m <sup>2</sup>	<hr/> X B/. 13.16 (Prom.)	<hr/> = B/. 3,084,283.75

Redondeado a:  $234,367.43 \times 13.25 = 3,105,368.45$



## CONCLUSIONES

### CRITERIO DEL AVALÚO

De acuerdo a las consideraciones antes expuestas, podemos resumir que este terreno cuenta con buena accesibilidad, está ubicado en una zona que ha concebido una buena plusvalía a través de los años y cuenta con las facilidades de conexión a los servicios básicos de utilidad pública más urgentes.

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 TRES MILLONES CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO BALBOAS CON 45/100. (B/.3,105,368.45), o sea a razón de B/. 13.25 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 15% 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
- \* Mapa de Localización
- \* Lotificación (Finca No.26,718)
- \* Lotificación (Derecho Posesorio)
- \* 12 Fotos de la Propiedad
- \* Solicitud de Compra

Por este medio certificamos que hemos verificado la inspección de la propiedad descrita para su avalúo. Toda información que aquí se suministra está de acuerdo con lo observado y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

Nuestro criterio como evaluadores no ha sido influenciado por la escogencia de nosotros, ni por la aceptación de nuestros honorarios y por lo tanto los datos suministrados son correctos y veraces según nuestro juicio.



## ANEXO

### INFORMACIÓN OBTENIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO

**Finca:** 26,718

**Documento:** 1,802,584 .

**Dirección:** Dos (2) Globos de Terreno Vacante S/N, localizado en el Sector de Ensenada Los Amantes

**Corregimiento:** Río Grande

**Distrito:** Soná

**Provincia:** Veraguas

### LINDEROS

### MEDIDAS

**Superficie de Terreno:** 234,367.43 m<sup>2</sup>

**Propietario(s) Actual(es):** SEFAT, S.A. (FINCA No. 26,718) Y SONIA ALVAREZ PEREZ ( DERECHO POSESORIO)

**Fecha de compra Escritura No.** 4749

**del** 7 de junio de 2010

**Notaría:** 9na. **del Circuito de** Panamá

### VALOR REGISTRADO:

**Terreno B/:** 1,000.00

**Mejoras B/:** 0.00

**Total B/:** 9,500.00

**Fecha de Registro:** 1 de julio de 2010

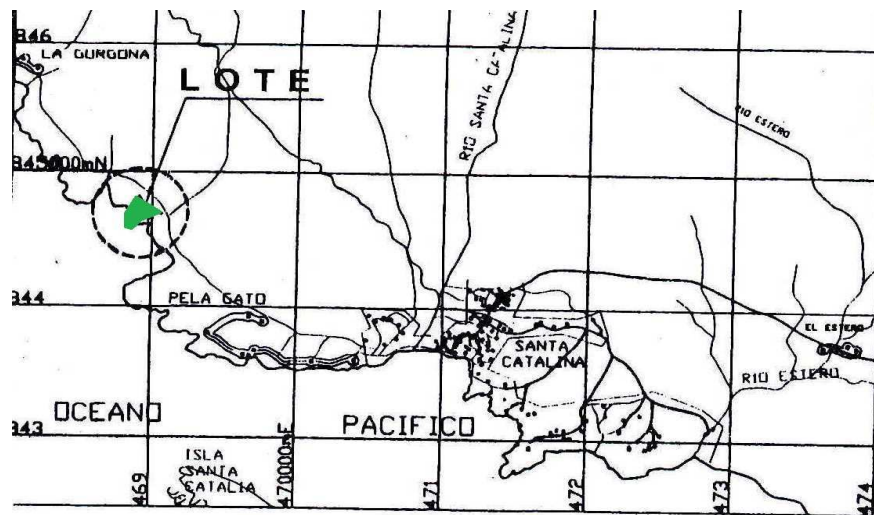
**Técnico de Inspección:** JCH

**Investigador:** Oficina

**Fecha:** 28 de noviembre de 2012

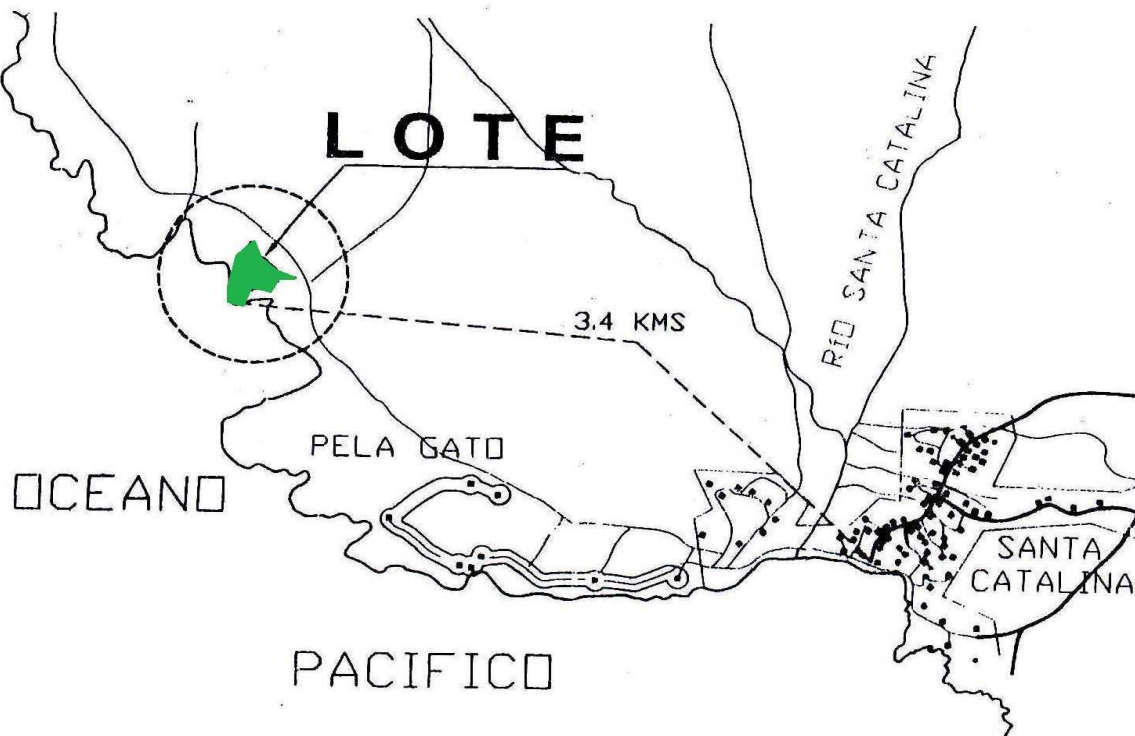


## MAPA DE LOCALIZACIÓN



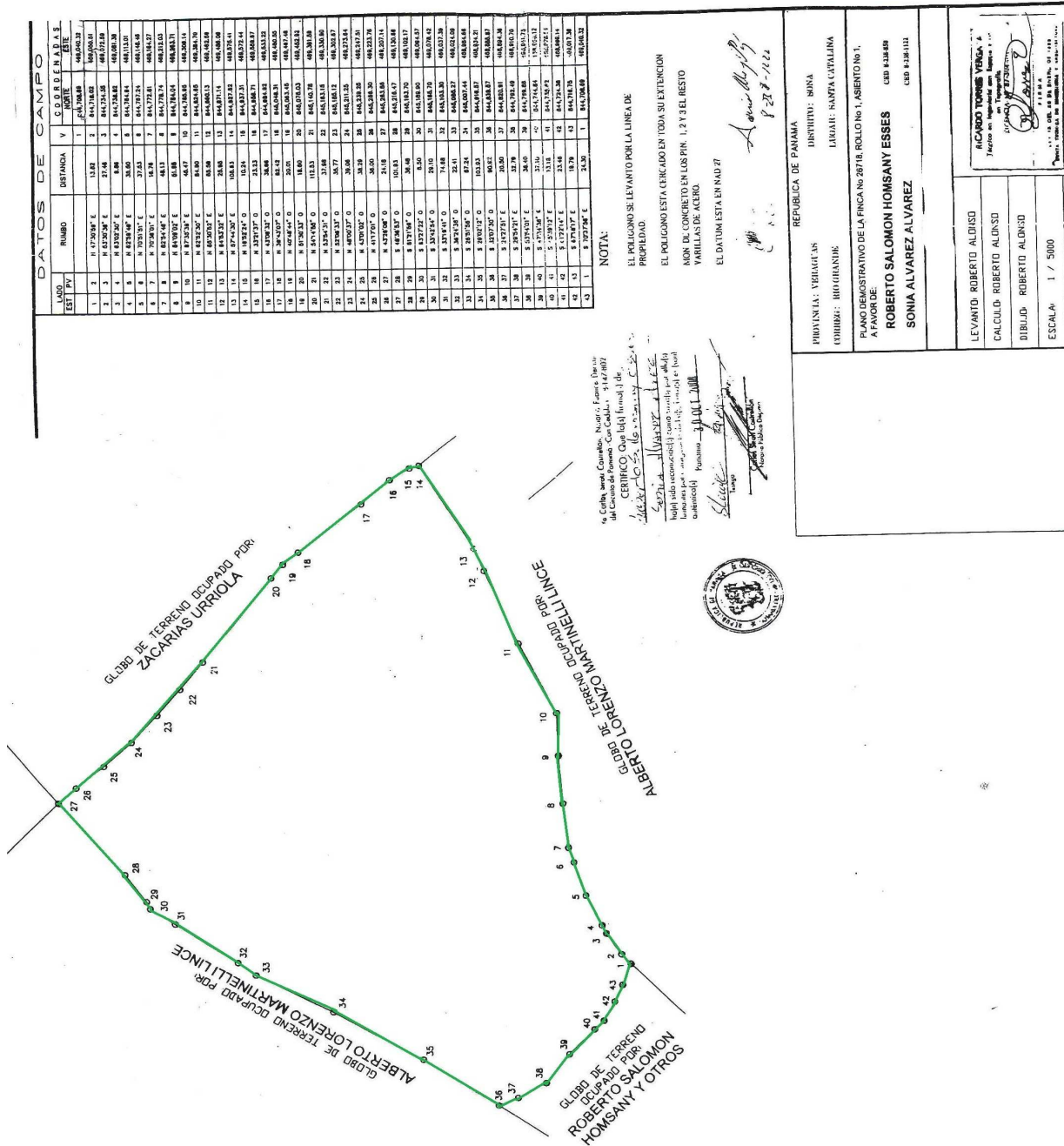
### LOCALIZACION REGIONAL

ESC. 1 : 50000 HOJA NO 3938 IV





## LOTIFICACIÓN (FINCA No.26,718)



LOCAL EST. PY		DATOS DE CAMPO			
RUMBO	DISTANCIA	CORRECCION NORTE	CORRECCION ESTE	COORDENADAS UTM	
1	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
2	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
3	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
4	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
5	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
6	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
7	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
8	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
9	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
10	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
11	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
12	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
13	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
14	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
15	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
16	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
17	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
18	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
19	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	
20	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	84°17'48.84"	

**NOTA:**

EL POLIGONO SE LEVANTO POR LA LINEA DE PROPIEDAD EN TODA SU EXTENSION  
SE UTILIZO EL NORTE VERDADERO  
TODOS LOS VERTICES ESTAN MONUMENTADOS  
SISTEMA UTILIZADO NAD - 27

[illegible]

1 CM. = 20.00 M.

PROVINCIA: VERAGUAS	REPUBLICA DE PANAMA
CORTEZ: RIO GRANDE	DISTRITO
	LUGAR:

**GLOBO DE TERRENO SOLICITADO EN COMPRA ATRAVES DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS A FAVOR DE:**

ROBERTO SALOMON HOMSANY ESSES  
SONIA ALVAREZ ALVAREZ

**SUP. 2 Has. + 0913.43 M2.**

RICARDO TORRES V.

LIC. N° 9-99-403  
CED. N° 87-304-010  
ESCALA 1:1000

GROUP 1: 1980-1984

**RICARDO TORRES VERGARA**  
Ingeniero en Ingeniería con Especialización  
en Topografía

LICENCIADO Nº 23.304.0111

*[Firma manuscrita]*

BOGOTÁ, D.C. 1998









