



LETTFALAH NADER Y CIA., S.A.

Arquitectos
Constructores

**INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
DE LA FINCA MADRE CORRESPONDIENTE AL No.2165**

UBICADA EN BAJO BOQUETE
CORREGIMIENTO DE BOQUETE
DISTRITO DE BOQUETE
PROVINCIA DE CHIRIQUÍ
REPÚBLICA DE PANAMÁ

SOLICITADO POR:

ALMACENES ROMERO,S.A.

JUNIO 13, 2012



LETTFALAH NADER Y CIA., S.A.

Arquitectos
Constructores

**INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
DE LA FINCA MADRE: No.2165**

David, 13 de Junio 2012

SEÑORES

ALMACENES ROMERO,S.A.

ATENCIÓN: SR. JAVIER ROMERO

Estimados Señores:

A petición del Sr. Javier Romero, estamos presentando Avalúo a la siguiente Propiedad.

SOLICITADO POR: ALMACENES ROMERO,S.A.

FECHA DE INSPECCIÓN: VIERNES 8 DE JUNIO DE 2012

**PROPIEDAD: FINCA EN LA ACTUALIDAD EN PROCESO DE
TITULACION PARA SU DEBIDO REGISTRO EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ**

**PROPIETARIO: MALUI,S.A. ABSORBIDA POR ALMACENES ROMERO,
S.A. (INSCRITA AL TOMO 308, FOLIO 129, ASIENTO 66878**

Ave. 3ra y Calle G Sur Telefax: 775-3891 Email: lnader@cwpanama.net Apto. 0426-00375

www.lnaderarquitectos.com David, República de Panamá



PROPÓSITO DEL AVALÚO: LA FINALIDAD DE ÉSTE AVALÚO ES ESTABLECER EL VALOR RAZONABLE ACTUAL DEL MERCADO PARA LA FINCA ANTES MENCIONADA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: EN PROCESO DE TITULACIÓN PARTE DE LA FINCA MUNICIPAL #2165, TOMO 191, FOLIO 422

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

LOTE DE TERRENO UBICADO EN BAJO BOQUETE, CERCA AL CENTRO DE LA CIUDAD DE BOQUETE.

EN LA INSPECCIÓN A LA PROPIEDAD SE OBSERVÓ QUE LA TOPOGRAFÍA DE LA MISMA ES CON INCLINACIÓN MODERADA, HACIA EL RÍO CALDERA.

TIENE ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE: AGUA POTABLE, RECOLECCIÓN DE BASURA, TENDIDO ELÉCTRICO, ALUMBRADO PÚBLICO, TENDIDO TELEFÓNICO, COBERTURA DE TELEFONÍA CELULAR, SERVICIO DE TELEVISIÓN POR CABLE E INTERNET, TRANSPORTE COLECTIVO Y SELECTIVO DESDE LA CALLE CENTRAL (REAL)

LINDEROS: NORTE: Limita con propiedad de de Amelia Rojas.

SUR: Limita con propiedad de Julián Rodríguez

ESTE: Limita con el Río Caldera.

OESTE: Limita con la Calle Real (Central) de Boquete



LETTFALAH NADER Y CIA., S.A.

Arquitectos
Constructores

UBICACIÓN:

“BAJO BOQUETE”

Entrando lateralmente al Restaurante “Delicias del Perú”, que esta ubicado sobre la Vía Principal (Calle Real) a \pm 100mts de la Iglesia Católica San Juan Bautista
Corregimiento de Boquete
Distrito de Boquete
Provincia de Chiriquí.

INFRAESTRUCTURA:

CALLE: (ASFALTADA)
ELECTRICIDAD: (UNIÓN FENOSA)
ACUEDUCTO: (MUNICIPAL)
TELÉFONO: (CABLE & WIRELESS)
CABLE T.V:

ÁREA DEL LOTE:

FINCA EN PROCESO DE TITULACIÓN: 7,780.2690M²

VALOR DEL LOTE:

FINCA EN PROCESO DE TITULACIÓN: 7,780.2690M² X \$50.00M² = \$389,013.45

VALOR TOTAL DE LA FINCA:..... \$389,013.45

(TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRECE CON 45/100)

Ave. 3ra y Calle G Sur Telefax: 775-3891 Email: lnader@cwpanama.net Apto. 0426-00375

www.lnaderarquitectos.com David, República de Panamá



VALOR DE VENTA RÁPIDA: \$350,112.10

(TRESCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO DOCE CON 10/100)

COMENTARIOS GENERALES:

- Terreno de topografía con inclinación moderada hacia el Río Caldera.
- La Propiedad se encuentra ubicado en Bajo Boquete, cerca al Centro de Boquete, pero sin infraestructura (acueducto, electricidad, etc.).
- Usos de la tierra, actualmente está sembrada en eucaliptos y algunos pinos, pero el área puede ser desarrollada como un área mixta, turística (hotel), residencial y comercial, la proximidad al Río Caldera le dá un valor especial y atractivo, pero se deben dejar los retiros de la rivera del río ± 30.00 mts.
- La facilidad de acceso a la propiedad es lateralmente desde la calle principal, pero se debe hacer un estudio topográfico para poder diseñar dicho acceso, debido a la diferencia de nivel, desde la calle con la parte más baja del lote.
- El lote por la proximidad del río y su bajo nivel actual consideramos, debe ser elevado de nivel, mediante un relleno, el cual se lo determinará el futuro estudio y diseño que se haga para el lugar.
- La propiedad al mejorarse su nivel y hacer un “Master Plan” atractivo puede adquirir un valor por m², mucho mayor al considerado en este avalúo.



LETTFALAH NADER Y CIA., S.A.

Arquitectos
Constructores

Consideramos que dicho valor puede estar por el orden de \$300.00m² el valor del terreno, siempre y cuando se hagan los rellenos y adecuaciones pertinentes.

- La Propiedad esta libre de gravámenes
- Los valores de la tierra son los actuales del mercado, para un lote de estas características.

“Por este medio certificamos que nuestra escogencia como Avaluadores y la aceptación de nuestros honorarios, no han influido para que se dé como monto de éste, suma alguna convenida anticipadamente.

Toda información aquí suministrada está de acuerdo con lo observado durante la Inspección y no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.”

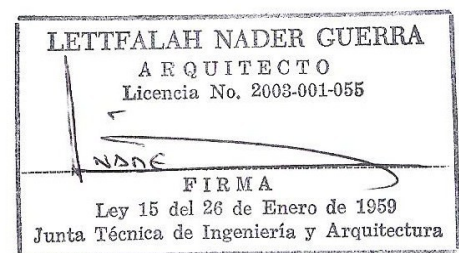
Sin otro particular,

Atentamente,

LETTFALAH NADER Y CÍA., S.A.



**ARQ. LETTFALAH NADER M.
GERENTE**



**ARQ. LETTFALAH NADER G.
SUB GERENTE**

Ave. 3ra y Calle G Sur Telefax: 775-3891 Email: lnader@cwpanama.net Apto. 0426-00375

www.lnaderarquitectos.com David, República de Panamá