

Juzgado Primero de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial  
República de Panamá

**Informe Pericial: Avalúo de Bien Inmueble en el Proceso de Sucesión Testada de  
*Nombre de Fallecido*, en representación de sus herederos.**

**Finca 4-23456**

Perito Avaluador: Carla María López Abello

Panamá, 13 de septiembre de 2016.

Panamá, 13 de septiembre de 2016.

Licenciado Juan Pérez  
Juez Primero de Circuito Civil  
Primer Distrito Judicial  
República de Panamá

Respetado Señor Juez:

Por este medio, y en virtud de la ratificación que nos fuera concedida por su despacho como Perito Avaluador de los bienes inmuebles inventariados como parte del proceso de Sucesión Testada del Señor *Nombre de Fallecido*, en representación de sus herederos, remito el Informe Pericial (adjunto a esta nota e inseparable de la misma), toda vez que se han realizado las diligencias necesarias para dar fe y constancia de los valores de la Finca 4-23456, Provincia de Chiriquí a saber:

**VALOR DE MERCADO \***

al 13 de septiembre de 2016: **B/. 40,000.00**

- Terreno: B/. 1,000.00
- Mejoras: B/. 39,000.00

**VALOR CATASTRAL \***

**REGISTRADO** al 13 de septiembre de 2016: **B/. 1,000.00**  
Fuente: Certificación emitida por ANATI (ver Anexo)

- Terreno: B/. 1,000.00
- Mejoras: No declaradas

Atentamente,

CONFIDENCIAL

- Ver definiciones (Bases de Valor) en el Informe Pericial)

## INFORME PERICIAL

Identificación de los derechos de propiedad:	Finca 4-23456 Plena propiedad, a nombre de <i>Nombre de Fallecido</i> solamente.
Otros derechos identificados:	Ninguno
Descripción de la propiedad:	Lote de terreno identificado como Parcela 4 de la Finca Madres 3741, Corregimiento de Las Lajas (Cabecera), Distrito de San Félix, Provincia de Chiriquí. Superficie: 10,237.24 m <sup>2</sup> = 1 hectárea 237.24 m <sup>2</sup> Linderos y medidas: Al norte, con Calle Privada, xx m <sup>2</sup> Al Sur, con los hermanos Guerra, 10 m <sup>2</sup> Al Este, con lote 3 m <sup>2</sup> Al Oeste, lote 5, 100 m <sup>2</sup> . Plano Registrado: 41101-30672  Condición del terreno: Forestado Código de Zonificación: N/A Servicios públicos: No cuenta con acceso a todos los servicios públicos urbanos: energía, agua potable, desagües sanitarios, comunicaciones, recolección de desechos.  Mejoras: Plantación foresta con especies nativas no declarada y observada en campo



Fecha de la Inspección:	1 de septiembre de 2016.
Inspector:	María Sánchez
Alcance de la inspección:	Inspección ocular externa. No se realizaron mediciones ni prueba técnica alguna.
Fuente de las Superficies:	Entidad Autónoma del Registro Público.
Fuente de la Condición:	Inspección ocular externa realizada por auxiliar del Perito Avaluador, consulta de documento gráfico de zonificación del MIVIOT, actualizado al 1 de junio de 2016.
Fuente de la Investigación sobre los Servicios Públicos:	Inspección ocular realizada por auxiliar del Perito Avaluador. No se contó con documentación de contratos de servicios.
Información sobre las	

condiciones del Suelo: No disponible.

<b>VALOR DE MERCADO</b> al 13 de septiembre de 2016:	<b>B/. 40,000.00</b>
- Terreno:	B/. 1,000.00
- Mejoras:	B/. 39,000.00
Base del Valor:	“El Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un active debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.” Fuente: Normas Internacionales de Valuación, 2013, párrafo 29.
<b>VALOR CATASTRAL</b> <b>REGISTRADO</b> al 13 de septiembre de 2016:	<b>B/. 1,000.00</b> Fuente: Certificación emitida por ANATI (ver Anexo)
- Terreno:	B/. 1,000.00
- Mejoras:	No declaradas
Base del Valor:	El Valor Catastral corresponde a la definición de Valor Razonable: “El Valor Razonable es el precio estimado para la transacción de un activo o pasivo entre dos partes identificadas, informadas y dispuestas, que refleja los intereses respectivos de dichas partes”. Fuente: Normas Internacionales de Valuación, 2013, párrafo 29. Se asume que las partes son el propietario y el fisco, quienes a través de la legislación ha llegado a un acuerdo sobre el valor que sirve como base imponible para impuestos, así como a considerar en caso de expropiación, mediante “avalúo de la propiedad fijado por la dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales” (Artículo 767 del Código Fiscal); hoy ANATI (Ley 59 de 2010, Artículo 42), en base al método de costo para las edificaciones y del método comparativo de mercado para los terrenos (Decreto Ejecutivo 36 de 2010, Artículo 3).

**CONFIDENCIAL**

Perito Avaluador: Carla María López Abello  
CIP: 8-476-286  
Idoneidad: 93-001-52

Este Informe Pericial ha sido elaborado exclusivamente para asistir al Juez de Circuito Civil en el señalamiento del valor de los bienes de la sucesión intestada de *Nombre de Fallecido*, en representación de los herederos, de conformidad con el Artículo 1542 y 1581 del Código Judicial de la República de Panamá. La publicación y uso de este reporte para otros fines, deberá ser autorizada previamente por escrito por el Perito Avaluador.

El proceso de avalúo y el Informe Pericial han sido realizados conforme a las Normas Internacionales de Valuación 2011: IVS 101, IVS 102, IVS 103 e IVS 230.

Los Anexos 1 y 2 forman parte integral de este Informe Pericial y no pueden ser separados del mismo.

## Anexo 1

### Alcance del Acuerdo de Servicio de Peritaje 13 de septiembre de 2016.

Perito Avaluador:	Carla María López Abello, CIP 8-476-286 Idoneidad 93-001-052
Cliente:	<i>Nombre de Cliente, cédula</i> , en representación propia.
Usuarios Autorizados:	Juzgado de Circuito Civil, Provincia de Panamá, República de Panamá
Uso Autorizado:	Proceso de Sucesión Intestada de <i>Nombre de Fallecido</i>
Propósito del Avalúo:	Asistir al Juez en el señalamiento del valor de los bienes de la sucesión, en representación de los herederos, de conformidad con el Artículo 1542 y 1581 del Código Judicial de la República de Panamá.
Activos Inmobiliarios a Avaluar:	Terreno, Finca <b>4-23456</b> , Provincia de Chiriquí.  Lote de terreno identificado como Parcela 4 de la Finca Madres 3741, Corregimiento de Las Lajas (Cabecera), Distrito de San Felix, Provincia de Chiriquí.
Activos Muebles a Avaluar:	Ninguno
Base técnica del valor:	Valor Catastral para terreno y mejoras declaradas, valor de reposición para mejoras no declaradas
Fecha del Valor:	1 de septiembre de 2016.
Alcance de la investigación:	ANATI, Entidad Autónoma del Registro Público, MIVIOT, Inspección ocular de avalúo (externa), costos de construcción de CAPAC (si aplica)
Datos:	Identificación, tamaño, linderos y valor del terreno; tamaño, edad, estado y costos de reposición de las mejoras.
Hipótesis Especiales:	De acuerdo al Artículo 1581 del Código Judicial, se asimila el Valor Razonable al Valor Catastral. Este valor <u>puede o no</u> ser equivalente al Valor de Mercado.
Restricciones de Uso y Publicación:	El uso y publicación de este reporte está restringido a los usuarios autorizados, exclusivamente para los usos indicados. Cualquier otro uso requiere autorización previa por escrito del Perito Avaluador.
Norma Utilizada:	Norma Internacional de Valuaciones 2011 (IVS 2011). Este alcance de trabajo cumple con lo establecido por la Norma IVS 101-2011.
Descripción del Reporte:	Reporte escrito, ratificado oralmente ante el Juzgado.
Fecha del Reporte:	13 de septiembre de 2016.

## **Anexo 2**

### **Documentación de Referencia Utilizada en el Peritaje**

- 1. Certificación de Valor Catastral**
- 2. Plano Catastral N° 49999-30000**
- 3. Certificación de la Entidad Autónoma del Registro Público**
- 4. Estimación de Valor de Mercado**

### Anexo 3

#### ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO

Se realizó una investigación de fincas segregadas de la misma finca madre, para asegurar la proximidad. Se identificaron 13 segregaciones, de las cuales 10 son propiedades de tamaño similar a la finca objeto del avalúo (entre 1 – 2 Hectáreas). De éstas, sólo 3 propiedades presentaron ventas secundarias.

Cuadro N° 1 Fincas Investigadas

FINCA MADRE	UBIC. MADRE	FINCA-UBIC	SUPERF. INIC.	NO.LOTE	TRASPASO	VALOR TOTAL (B/)
3741	4912	<u>048919-4912</u>	1HEC 0093MTS2 1	8	10093	2007 40,000
3741	4912	<u>003741-4912</u>	0 HAS-1402M2-37			
3741	4912	044343-4912	12HAS 5845M2 41			
3741	4912	<u>046062-4912</u>	1HAS 0234M2 77D	PARCELA 2	10234	2011 30,000
3741	4912	<u>046260-4912</u>	1HCT- 0238M2- 5	PARCELA-5	10238	N/A N/A
3741	4912	<u>050495-4912</u>	01HAS.250MTS2.1	6	1250	2007 50,000
3741	4912	<u>050783-4912</u>	1HAS.0215MTS2.2	9	1215	N/A N/A
3741	4912	<u>050784-4912</u>	01HAS.0240MTS2.	10	1240	N/A N/A
3741	4912	<u>050785-4912</u>	01HAS.0708MTS2.	11	10708	N/A N/A
3741	4912	<u>050786-4912</u>	6273MTS2.94DCM2	12		
3741	4912	<u>04-23456-4912</u>	<u>1HAS-237MTS2-24</u>	4		N/A N/A
3741	4912	<u>056391-4912</u>	1 HEC-1374 MTS2	NO.1	11374	N/A N/A
3741	4912	<u>056895-4912</u>	1HAS.-0243MTS2.	3	10234	N/A N/A

Fuente: Entidad Autónoma del Registro Público, 13 de septiembre de 2016.

Cuadro N°2 Transacciones Comparables

FINCA-UBIC	SUPERF. INIC.	NO.LOTE	Sup (M2)	TRASPASO	VALOR TOTAL (B/)	VALOR UNITARIO (B/M2)
<u>048919-4912</u>	1HEC 0093MTS2 1	8	10093	2007	40,000	3.96
<u>046062-4912</u>	1HAS 0234M2 77D	PARCELA 2	10234	2011	30,000	2.93
<u>050497-4912</u>	01HAS.0259MTS2.	7	10259	2007	50,000	4.87
Promedio						3.92

Fuente: Entidad Autónoma del Registro Público, 13 de septiembre de 2016.

Para estimar el valor correspondiente al terreno y mejoras, se investigaron las declaraciones de mejoras de las Fincas listadas en el Cuadro N° 1, para determinar la proporción porcentual en base al método del costo (sustitución). Sólo se encontró una (1) declaración de mejoras:

FINCA	FECHA	VALOR TOTAL (B/.)	PLANTACIÓN (Arboles/HEC)	SUPERFICIE TOTAL (HEC)	VALOR MEJORAS (B/.)	VALOR DEL TERRENO (B/.)	MEJORAS (%)	TERRENO (%)
046062-4912	2001	30,000	1111	1.0093	29,500	500	98%	2%

Valor de Mercado:

Total:	Superficie (m2)	Valor Unitario (B/m2)	Total (B/)	Valor Redondeado (B/)
	10237.24	x 3.92	= 40,157	= 40,000.00
Terreno (2%):			= 1,000	= 1,000.00
Mejoras: (98%):			= 39,157	= 39,000.00