

Cliente: **OMAR ALEXIS DÍAZ BOCANEGRA**Referencia: **#478-2023**Folio Real (Finca): **No.314,711**Fecha de Inspección: **15 de diciembre de 2023**

ORDEN DE PRESENTACIÓN

- **Carta Comercial**

1. INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

| | |
|---|---|
| a. Descripción general de la finca evaluada..... | 1 |
| b. Linderos y Medidas | 2 |
| c. Norma de Uso de Suelo (Zonificación o Uso Vocacional)..... | 2 |
| d. Descripción de la zona..... | 2 |
| e. Servicios básicos de la zona..... | 3 |
| f. Descripción del terreno..... | 3 |
| g. Características del terreno..... | 3 |
| h. Descripción de la edificación..... | 3 |
| i. Datos de la edificación..... | 6 |
| j. Características de la Construcción..... | 6 |

2. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES ESTIMADOS

| | |
|---|----|
| a. Valor del Terreno..... | 7 |
| b. Valor de Reconstrucción..... | 7 |
| c. Depreciación..... | 7 |
| d. Valor de la Edificación (Reconstrucción – Depreciación)..... | 7 |
| e. Resumen de Costos (Terreno + Edificación)..... | 7 |
| f. Análisis de Rentabilidad..... | 8 |
| g. Valor de Mercado..... | 8 |
| h. Valor de Liquidación..... | 8 |
| i. Conclusiones..... | 8 |
| j. Certificación..... | 10 |

3. ANEXOS

- a. Anexo No.1 (Resumen de Valores)
- b. Anexo No.2 (Método Comparativo de Terreno)
- c. Anexo No.3 (Método Comparativo de Mercado de la U.I.)
- d. Anexo No.4 (% de Capitalización sobre la Inversión)

4. OTROS ANEXOS

- a. Localización Regional
- b. Ubicación en el Sector
- c. Zonificación
- d. Fotografías

Panamá, 18 de diciembre de 2023

Señor
OMAR ALEXIS DÍAZ BOCANEGRA
Panamá, Rep. de Panamá

Estimado Sr. Díaz:

En atención a la contratación de nuestros servicios como valuadores de bienes inmuebles, con la finalidad de establecer el Valor de Mercado de la propiedad solicitada por usted, presentamos el siguiente informe de inspección y estimación de valores, realizado sobre la Finca No.314,711, inscrita en el Documento No.1,840,819, actualizada al Folio Real No.314,711, con Código de Ubicación No.8712 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, que corresponde a la unidad inmobiliaria No.4400A, ubicado en la Avenida Paseo del Mar y Calle Villanueva de la Urbanización Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito y Provincia de Panamá, propiedad de **OMAR ALEXIS DÍAZ BOCANEGRA (Y) GISELLE DEL CARMEN ÁVILA DE DÍAZ.**

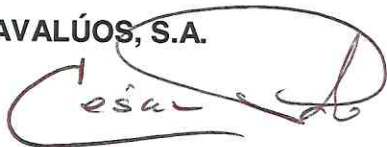
Los resultados del presente informe, nos permiten ofrecer una opinión del valor actual de mercado del inmueble avaluado, considerando las características y el uso del mismo, así como los parámetros de mercado de ofertas y ventas que se reflejan actualmente en propiedades similares a ésta, dando como resultado un valor de demanda comercial.

En nuestra opinión, el valor estimado de mercado de la propiedad avaluada, es por la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.1,350,000.00).**

Este informe ha sido realizado de acuerdo a nuestro leal saber y entender, sin omitir información o dato alguno de manera intencional.

Atentamente,

AVALÚOS, S.A.



Ing. César Polo
Gerente General

CP/mb

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

El presente informe tiene el propósito de establecer el Valor Estimado de Mercado de una (1) unidad inmobiliaria (U.I.) conformada por una superficie proporcional de terreno y el apartamento identificado con el No. 4400A, el cual consta de un área inscrita de 412.00 m², que corresponden al Folio Real No. 314711, con Código de Ubicación No.8712 de la Sección de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Panamá, ubicado en el Nivel 4400 del Edificio P.H. TEN TOWER, situado en la intersección de la Avenida Paseo del Mar y Calle Villanueva de la Urbanización Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito y Provincia de Panamá, propiedad de OMAR ALEXIS DÍAZ BOCANEGRA y GISELLE DEL CARMEN ÁVILA DE DÍAZ.

PROPIEDAD

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Solicitante: | OMAR ALEXIS DÍAZ BOCANEGRA |
| Fecha de Inspección: | 15 de diciembre de 2023 |
| Fecha de Informe | 18 de diciembre de 2023 |
| Propósito: | Venta |

REGISTRO PÚBLICO

| | | | |
|---|---------------------|--------------------|----------------------------|
| Ubicación: | Provincia Panamá | Distrito Panamá | Corregimiento Juan Díaz |
| Apartamento No.4400A, Nivel 4400, Edificio PH TEN TOWER, ubicada en la Avenida Paseo del Mar y Calle Villanueva de la Urbanización Costa del Este | | | |

Folio Real (Finca): 314711

Código de Ubicación: 8712

| | | | |
|------------------------------|--|--|------------|
| Propietario(s): | OMAR ALEXIS DÍAZ BOCANEGRA (Y) GISELLE DEL CARMEN ÁVILA DE DÍAZ. | | |
| Escritura N°: | 8619 | Notaría 2da. del Circuito de Panamá | |
| Fecha de Escritura: | 2 de junio de 2011 | Valor última venta: | 655,080.00 |
| DATOS DE INSCRIPCIÓN: | Fecha: 7 de junio de 2011 | Terreno B/.. | .00 |
| | | Mejoras B/.. | .00 |

GRAVAMENES HIPOTECARIOS

| | |
|--|--------------------------|
| <u>Primera Hipoteca</u> Con anticresis a favor de: HSBC BANK (PANAMÁ), S.A. | |
| De la sección de hipotecas y anticresis con fecha de: | 11 de mayo de 2012 |
| Por la suma de B/. 475,853.80 | con un plazo de: 30 Años |
| En la Ficha: 538,948 | Documento: 2,171,158 |

| | |
|---|----------------------|
| Mantenida | |
| Mantenida, extendida y aumentada a la suma de B/.625,853.80 la hipoteca y anticresis del asiento anterior | |
| De la sección de hipotecas y anticresis con fecha de: | 11 de mayo de 2012 |
| En la Ficha: 538,948 | Documento: 2,171,158 |

LINDEROS Y MEDIDAS

Superficie: 412.00 m² **Plano:** N/A

NORMA DE USO DE SUELO (ZONIFICACIÓN)

RM3-E RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casa en hilera y sus usos complementarios, (ejemplo:bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas) edificios religiosos, culturales, filantrópicos y asistenciales, siempre que dichos usos y sus estructuras, no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. No se permiten locales comerciales en la planta baja para el expendio de artículos de consumo general. Densidad neta: 1,500 personas/hectárea (200 unidades/vivienda/hectárea).

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

La propiedad avaluada forma parte del área residencial de alta densidad del desarrollo inmobiliario "Costa del Este", que consiste en un proyecto comercial / residencial / industrial, que se desarrolla sobre una superficie de 310 hectáreas aproximadamente, ubicada entre las costas de Juan Díaz y Parque Lefevre, colindante en parte en con el Corredor Sur y la Bahía de Panamá y con una capacidad para albergar una población de 120 mil habitantes en los próximos años. Se han desarrollados complejos residenciales cerrados de lujo, edificios de apartamentos, centros escuelas, religiosos, comerciales, entre otros.

Se tiene acceso directo al Corredor Sur, lo que permite una comunicación directa y rápida con el centro de la ciudad y el Aeropuerto Internacional de Tocumen. Cuenta con calles y aceras de concreto, parques, lugares recreativos, sitios de descanso y un malecón de casi 4 kilómetros de largo. Fue diseñada con altos estándares de construcción como el cableado soterrado de los sistemas eléctricos y comunicación, urbanizaciones cerradas de acceso restringido, planta independiente para procesamiento de aguas residuales, entre otras facilidades.

En cuanto a los servicios de utilidad pública, este sector cuenta con calles y aceras de hormigón, sistemas de energía eléctrica soterrada, acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, alumbrado público, telefonía fija y celular y otros.

SERVICIOS DE LA ZONA

- Etapas del ciclo Vital de la Zona:** Crecimiento Equilibrio Declinación
- Aceras Policía Alcantarillado Pluvial Alumbrado Público
- Teléfono Bomberos Alcantarillado Sanitario Tanque Séptico
- Energía Eléctrica Acueducto Recolección de Basura
- Calles de:** Asfalto Hormigón Piedra Suelta Tosca Tierra
- Otra:**

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

El lote de terreno sobre el cual se encuentra edificado el P.H. TEN TOWER cuenta con una superficie registrada de 4,133.92 m², de forma rectangular y topografía mayormente plana, con intersección entre la Avenida Paseo del Mar y la Calle Villanueva. Mantiene facilidad natural para el drenaje de las aguas pluviales y se localiza entre lotes, está debidamente delimitado por aceras perimetrales del P.H.

De referencia para su ubicación se tienen las siguientes coordenadas geográficas: Latitud 9° 0'35.83" Norte y Longitud de 79°28'1.79" Oeste.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

- Topografía:** Plano Ondulado Quebrada Abrupta
- Forma:** Irregular Cuadrada Rectangular Alargada
- Ubicación:** Entre Lotes Esquina En rotonda En vereda
- Zona:** Urbana Suburbana Rural

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El PH TEN TOWER consiste en un edificio de uso exclusivamente residencial, que consta de 90 unidades departamentales con estacionamientos y depósitos, construido con estructura de concreto armado, paredes de bloques repellados en ambas caras, pisos de mármol o cerámica, perfilería de ventanas en aluminio y vidrio corredizo y techo o cubierta de hormigón impermeabilizado. Las mejoras están declaradas originalmente en el año de 2010.

El edificio cuenta con la siguiente distribución de espacios:

NIVEL 000 (ACCESO Y LOBBY): Conformada por acceso vehicular y peatonal, porta cochera, garita de seguridad, vestíbulo principal/lobby con medio baño de visitas y tres (3) ascensores de alta velocidad, un (1) ascensor de servicio, jardines con fuentes de agua, cuarto para empleados con dos (2) baños, cuarto de tanque de gas, cuarto eléctrico y de generadores, cuarto de bombas, dos (2) tanques de reserva de agua, cuarto de aire acondicionado y acelerógrafo, tinaquera, depósito común, espacio para conserje, depósitos, estacionamientos de propietarios y de visitas.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

NIVELES 100 AL 500 (PLANTAS DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS): Compuestas de rampas de acceso vehicular, foso de ascensores, planta eléctrica y cuarto eléctrico, estacionamientos y depósitos privativos.

NIVEL 600 (PLANTA DE ÁREA SOCIAL): Constituido por gimnasio, duchas para damas y caballeros con mini sauna, salón de aeróbicos y yoga, salón de fiestas con cocina, piscinas para adultos y niños (una de ellas tipo Infinity), terrazas abiertas y semi-abiertas con áreas de Bar/BBQ y pérgolas, parques y juegos infantiles, parque de mascotas, media cancha de baloncesto, canchas multiusos, solárium.

NIVELES 700 AL 4800 (PLANTAS DE APARTAMENTOS): Conformado por vestíbulo de ascensores con cuatro (4) elevadores, uno (1) de ellos de servicio, escalera de emergencia, dos (2) apartamentos por nivel de dos (2), tres (3) y cuatro (4) recámaras respectivamente.

NIVELES 4900 AL 5100 (PLANTAS DE APARTAMENTOS PENTHOUSE): Vestíbulo de ascensores con cuatro (4) elevadores, uno (1) de ellos de servicio, escalera de emergencia, dos (2) apartamentos por nivel los cuales corresponden a la planta baja y primer alto respectivamente. El nivel 5100 corresponde al segundo alto de los Penthouse.

NIVELES 5200 AL 5400: Cuarto de máquinas, área de losa o azotea privativa, tanque de reserva de agua, cuarto de bombas, losa de presurización.

DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA (U.I.) / APARTAMENTO No. 4400A

Las mejoras consisten en una unidad departamental de una (1) planta, ubicada en el Nivel 4400. El acceso hacia el apartamento se produce verticalmente a través de un (1) juego de escaleras y cuatro (4) ascensores, uno de ellos de servicio.

El apartamento al momento de la inspección ocular, cuenta con la siguiente distribución de espacio:

- ** Vestíbulo recibidor
- ** Cuarto Estudio/Oficina
- ** Sala y Comedor
- ** Sala de Estar con medio servicio sanitario de visitas
- ** Balcón con vista al mar
- ** Cocina, desayunador y cuarto de alacena
- ** Lavandería
- ** Cuarto y servicio sanitario de asistente del hogar
- ** Sala Familiar
- ** Dos (2) recámaras secundarias con cuarto vestidor y servicio sanitario integrados
- ** Recámara principal con cuarto vestidor, servicio sanitario integrado y balcón
- ** Dos (2) cuartos para el equipo del aire acondicionado central

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El área privativa del apartamento: el área cerrada mantiene pisos revestidos con baldosas de mármol junto a cielo raso de losa pintada y pasteada con luces embutidas y losa de hormigón. Las paredes son de bloques repellidos y pintados en ambas caras. Las ventanas son corredizas y fijas de vidrio en marcos de aluminio con cortinas tipo rollers. La puerta principal es de madera sólida de seguridad tipo multilock, de madera en marcos del mismo material, de madera y vidrio y de vidrio en marcos de aluminio anodizado. La cocina es de marca italiana, con fregador doble de acero inoxidable empotrado en sobre de mármol, artefactos importados, muebles base y aéreos con puertas, gaveteros y repisas de madera/vidrio y MDF junto a paredes revestidas parcialmente de mármol color negro. La lavandería presenta tina sencilla de concreto revestida de azulejos, muebles base de madera con repisas y puertas. Los servicios sanitarios presentan artefactos y grifería importados, muebles base de MDF con sobres de mármol junto a paredes con revestimiento decorativo de azulejos y mármol hasta altura de losa, el baño de la recámara principal cuenta con tina/jacuzzi, puertas de vidrio abatibles y vidrio templado. Las recámaras mantienen armarios de madera sólida con puertas, repisas, gaveteros y percheros de aluminio. Los balcones de la sala de estar y la recámara principal, cuentan con barandal de vidrio templado en marcos de aluminio con vista al mar. El apartamento cuenta con sistema de aire acondicionado central y sistema de sonido integrado.

A esta unidad departamental le corresponden como bienes anejos tres (3) estacionamientos contiguos No.77 y 78 (N-100) y No.155 (N-200) según el Registro Público (identificados en sitio con el No. 44A); también le corresponde un (1) depósito identificado con el No. 19, ubicado en el Nivel 100; además, tiene establecido el 1.05% de PROINDIVISO, correspondiente a la participación sobre el valor de los bienes comunes y terreno.

En la inspección ocular no se observa evidencias de deterioro físico notorio, de daños o fallas estructurales, rajaduras en el hormigón, fatiga o corrosión de los metales. Tampoco se observó a simple vista, la existencia de materiales de construcción potencialmente peligrosos, nocivos o contaminantes cuya presencia pudiera afectar la valoración de la propiedad ni de su entorno. Se observó que las mejoras cuentan con un mantenimiento adecuado, por lo que consideramos se encuentran en excelentes condiciones físicas.

DATOS DE LA EDIFICACIÓN
Edad de la Construcción: 13 Años (2010)

Área útil rentable: 412.00m²
Condiciones Generales del Inmueble: Excelentes Aceptables Regular Deficiente

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

| | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|---|
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN | <input type="checkbox"/> Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar <input type="checkbox"/> Diseño | <input checked="" type="checkbox"/> Propiedad Horizontal <input type="checkbox"/> Niveles | <input type="checkbox"/> Adosada <input type="checkbox"/> En hilera | <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial |
| ESTRUCTURA Y PAREDES | <input type="checkbox"/> Azulejos Nacionales <input checked="" type="checkbox"/> Azulejos Importados <input type="checkbox"/> Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Rev. Decorativo y hormigón fundido | <input checked="" type="checkbox"/> Bloques repellados <input type="checkbox"/> Bloques sin repello <input type="checkbox"/> Bloques resanados | <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Chapa <input type="checkbox"/> Estuco | <input type="checkbox"/> Viniles <input checked="" type="checkbox"/> Hormigón armado y mampostería |
| TECHO | <input type="checkbox"/> Zinc <input type="checkbox"/> Carriola de metal <input type="checkbox"/> Fibro cemento | <input type="checkbox"/> Pares de madera <input type="checkbox"/> Asbesto cemento | <input type="checkbox"/> Tejas <input type="checkbox"/> Tejalit | <input checked="" type="checkbox"/> Losa de hormigón <input type="checkbox"/> Acero galvanizado |
| CIELO RASO | <input type="checkbox"/> Machimbrada <input type="checkbox"/> Madera de pares vistos <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum board | <input checked="" type="checkbox"/> Repello liso <input type="checkbox"/> Repello rústico <input type="checkbox"/> Foam Styroport | <input type="checkbox"/> Suspendido <input type="checkbox"/> Techo visto | <input type="checkbox"/> Plywood <input type="checkbox"/> Celotex |
| PISOS | <input type="checkbox"/> Baldosas de cemento <input type="checkbox"/> Baldosas de arcilla <input type="checkbox"/> Concreto Llneado | <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cerámica importada | <input checked="" type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Madera | <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Tocho |
| PUERTAS | <input checked="" type="checkbox"/> Vidrios en marcos de aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Madera laminada | <input type="checkbox"/> Verjas de hierro <input type="checkbox"/> Plastificada <input checked="" type="checkbox"/> Madera y vidrio; marcos de madera y metal | <input type="checkbox"/> Madera sólida <input type="checkbox"/> Blindada/Multilock | <input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Francesa |
| VENTANAS | <input type="checkbox"/> Persianas de vidrios <input checked="" type="checkbox"/> Vidrios fijos <input checked="" type="checkbox"/> Vidrios fijos corredizos | <input type="checkbox"/> Marcos de madera <input checked="" type="checkbox"/> Marcos de Metal <input type="checkbox"/> Marcos de PVC | <input type="checkbox"/> Francesa <input type="checkbox"/> Verjas | <input type="checkbox"/> Mallas Metálicas <input type="checkbox"/> Ornamentales |
| MOBILIARIO | <input type="checkbox"/> Muebles de fórmica <input type="checkbox"/> Muebles de madera <input checked="" type="checkbox"/> Muebles de MDF <input type="checkbox"/> Muebles importados <input type="checkbox"/> Hidrófugo | <input type="checkbox"/> Sobre de fórmica <input type="checkbox"/> Sobre de losa y azulejos <input type="checkbox"/> Sobre de granito | <input checked="" type="checkbox"/> Sobre de mármol <input type="checkbox"/> Sobre de acero inoxidable <input type="checkbox"/> Freg. de Porcelana | <input checked="" type="checkbox"/> Freg. Doble de acero inoxidable <input type="checkbox"/> Freg. Sencillo de acero inoxidable |
| CLOSETS | <input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Importados | <input checked="" type="checkbox"/> MDF <input type="checkbox"/> Hidrófugo | <input checked="" type="checkbox"/> Persianas <input checked="" type="checkbox"/> Gaveteros, repisas y percheros | <input type="checkbox"/> Fórmica |
| SERVICIOS SANITARIOS | <input type="checkbox"/> Artefactos nacionales <input type="checkbox"/> Muebles de Fórmica <input type="checkbox"/> Lavamanos doble <input type="checkbox"/> Lavamanos sencillo <input type="checkbox"/> Mueb. Importados | <input type="checkbox"/> Accesorios cromados <input checked="" type="checkbox"/> Artefactos importados <input type="checkbox"/> Muebles de Madera <input type="checkbox"/> Muebles de MDF <input checked="" type="checkbox"/> Lavamanos/pedestal | <input type="checkbox"/> Pta. abatible <input type="checkbox"/> Sobre de Granito <input type="checkbox"/> Sobre de Fórmica <input type="checkbox"/> Hidrófugo | <input checked="" type="checkbox"/> Tina <input type="checkbox"/> Pta. corredizas <input checked="" type="checkbox"/> Accesorios de lujo <input checked="" type="checkbox"/> Jacuzzi |

VALORES ESTIMADOS

| VALOR DEL TERRENO | | Porcentaje de Participación: 1.05 | |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Superficie: | 43.4062 m ² | Valor por m2: B/. | 2,500.00 |
| TOTAL DEL TERRENO: | | (VER ANEXO No.2) B/. | 108,515.40 |

| VALOR DE RECONSTRUCCIÓN | | | | | |
|---|-----------|-------------|--------------|---|---------------------|
| Descripción de Áreas | Área | Valor /m2 | B/. | % | TOTAL (B/.) |
| Área cerrada inscrita | 412.00 m2 | 3,250.00 = | 1,339,000.00 | | 1,339,000.00 |
| Aire acondicionado central | Estimado | 20,000.00 = | 20,000.00 | | 20,000.00 |
| <i>% participación en áreas comunes</i> | | | | | |
| TOTAL DE RECONSTRUCCIÓN: | | | B/. | | 1,359,000.00 |

| DEPRECIACIÓN | % | B/. |
|----------------------------|----------|---------------------------|
| Edad depreciada | 16.25 | 1,359,000.00 = 220,837.50 |
| Depreciación Total: | 16.25 | 220,837.50 |

| VALOR DE LA EDIFICACIÓN (RECONSTRUCCIÓN - DEPRECIACIÓN) | | | |
|--|--------------|----------------------------------|---------------------|
| Valor de Reconstrucción B/. | 1,359,000.00 | Valor de Depreciación B/. | 220,837.50 |
| TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: | | B/. | 1,138,162.50 |

| RESUMEN | | |
|---------------------------------------|-----|---------------------|
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | B/. | 108,515.40 |
| VALOR TOTAL DE LA EDIFICACIÓN | B/. | 1,138,162.50 |
| TOTAL DE TERRENO Y EDIFICACIÓN | B/. | 1,246,677.90 |

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

| | | | | |
|--|--------|-----|---------------------|-----------|
| Entrada Probable Bruta Mensual: | | B/. | 6,500.00 | |
| Entrada Probable Bruta Anual: | | B/. | 78,000.00 | |
| Menos Gastos Estimados: | 20. % | + | B/. | 15,600.00 |
| Entrada Probable Neta Anual: | | B/. | 62,400.00 | |
| Representa una capitalización de un sobre la inversión (VER ANEXO No.3) | 5.77 % | B/. | 1,081,761.66 | |

VALOR DE MERCADO

| | | | |
|------------------------------------|------------------|-----|---------------------|
| VALOR DE LA DEMANDA ACTUAL: | (VER ANEXO No.1) | B/. | 1,350,000.00 |
|------------------------------------|------------------|-----|---------------------|

VALOR DE LIQUIDACIÓN

| | | | |
|------------------------------|--|-----|---------------------|
| VALOR DE LIQUIDACIÓN: | | B/. | 1,215,000.00 |
|------------------------------|--|-----|---------------------|

CONCLUSIONES
ENFOQUES VALUATORIOS UTILIZADOS

La Base de Valor utilizada en este informe, se fundamenta en la premisa de Valor de Mercado, definida según las Normas Internacionales de Valuación (Consejo de las Normas Internacionales de Valuación-IVSC) como: "La cuantía estimada por la que un activo o pasivo 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 comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción". Nuestro informe de valoración se sustenta en el enfoque comparativo de datos derivados del mercado.

VALOR ESTIMADO DE LAS MEJORAS / ENFOQUE DE COSTO

Las mejoras se han calculado en base al Método de Costo, que consiste en reproducir o repetir las mismas al día de la inspección de acuerdo a los precios que se manejan actualmente en el mercado de la construcción, aplicándole, la depreciación correspondiente al tiempo de vida transcurrido.

La depreciación aplicada en este análisis, se basa en la edad cronológica de 13 años, a razón de una depreciación anual de 1.25%, estimando de una vida útil de 80 años.

El valor unitario aplicado a la superficie inscrita, propia de la unidad departamental avaluada, está conformado por el valor de reposición de las mejoras y la aportación correspondiente al monto de los bienes comunes y bienes anejos propios de la unidad inmobiliaria.

CONCLUSIONES

VALOR ESTIMADO DEL TERRENO / ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

El valor del terreno ha sido estimado en base al Enfoque de Mercado, aplicando el Método Comparativo de Mercado, tomando como base, datos obtenidos en el sector donde se localiza la propiedad avaluada o similar, en cuanto a sus características de tamaño, topografía, ubicación, facilidades de infraestructuras de servicio público y uso en cuanto a su desarrollo comercial, industrial o residencial. Este análisis se enfoca en obtener un valor unitario del terreno, acorde a los parámetros de mercado de ventas, ofertas y avalúos de referencia en nuestra base de datos, de lotes de terrenos comparables, aplicando la técnica de homogeneización con la finalidad de hacerlos parecidos mediante factores de ajuste y estadística de medidas de tendencia central y dispersión de datos (Ver anexo No.2).

VALOR ESTIMADO DE LA U.I. / ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Este análisis se enfoca en obtener un valor unitario para la unidad inmobiliaria, acorde a los parámetros de mercados (ventas / ofertas) y avalúos de referencia en nuestra base de datos, concerniente a su ubicación, tamaño, facilidades y uso, aplicando la técnica de homogeneización (hacerlo comparable mediante factores de ajuste) y estadística de medidas de tendencia central y dispersión de datos (Ver anexo No.3).

VALOR ESTIMADO DE LA U.I. SEGÚN SU RENTA / ENFOQUE DE INGRESO

Permite estimar el valor del inmueble a partir de un canon de arrendamiento promedio para el sector donde se localiza la propiedad, considerando su uso específico, obteniendo un factor o porcentaje de capitalización (Ver anexo No.4), que se fundamenta en la relación de la renta media y la oferta de ventas de inmuebles similares en su entorno, sin embargo el sector de bienes raíces ha sufrido una importante contracción en los últimos meses producto de la pasada crisis sanitaria, situación que ha provocado una disminución en el monto ofertado de alquileres de unidades inmobiliarias en general, razón por la cual, no contamos con valores que reflejen el comportamiento real a corto plazo y que nos permitan hacer una apreciación apropiada del valor del inmueble avaluado en relación a su renta.

VALOR PROBABLE DE LIQUIDACIÓN

El monto probable de liquidación de un bien inmueble en un tiempo razonable, se determina bajo dos (2) premisas diferentes de valor: A) una transacción ordenada, con un período de comercialización razonable a un porcentaje de descuento actual en un rango estimado entre un 10% a 20% y, B) una transacción forzosa con un corto período de comercialización, en el que el porcentaje de descuento puede ser superior al anteriormente indicado. Ambas premisas se verían condicionadas por el comportamiento favorable o desfavorable del mercado en tiempo real (bonanza, incertidumbre, crisis sanitaria, inestabilidad del mercado, entre otras) IVS 104.

El monto probable de liquidación para la propiedad avaluada, se ha estimado en un 90% del Valor de Mercado, monto que puede verse afectado por la situación impredecible del mercado inmobiliario, con base a tendencias y comportamiento, según lo establecido en el párrafo anterior.

CONCLUSIONES

VALOR DE MERCADO DE LA PROPIEDAD

Después de haber realizado el análisis requerido por los métodos descritos anteriormente, hemos llegado a la conclusión que el valor actual estimado de la propiedad avaluada en este informe y que refleja un monto que se enmarca dentro del mercado inmobiliario existente en el sector donde se localiza, corresponde al valor obtenido del Enfoque Comparativo de Mercado, que equivale a la suma de UN MILLÓN, TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS CON 00 /100 (B/.1,350,000.00).

CERTIFICACIÓN

La Compañía Avaluadora declara dentro del presente informe de inspección y avalúo lo siguiente: Que éste ha sido confeccionado acorde a los resultados desprendidos de la inspección física realizada al inmueble y refleja íntegramente lo observado. Los datos de registro de la propiedad están basados en la información obtenida del Registro Público de Panamá, por lo tanto, nuestra empresa no asume responsabilidad alguna por cualquier error proveniente de dicha institución. Que la remuneración económica percibida por la labor efectuada no ha tenido injerencia alguna en la información en él contenida.



Ing. César Polo
Registro Valuatorio N°061
IVAPPAN 2023 - 2025

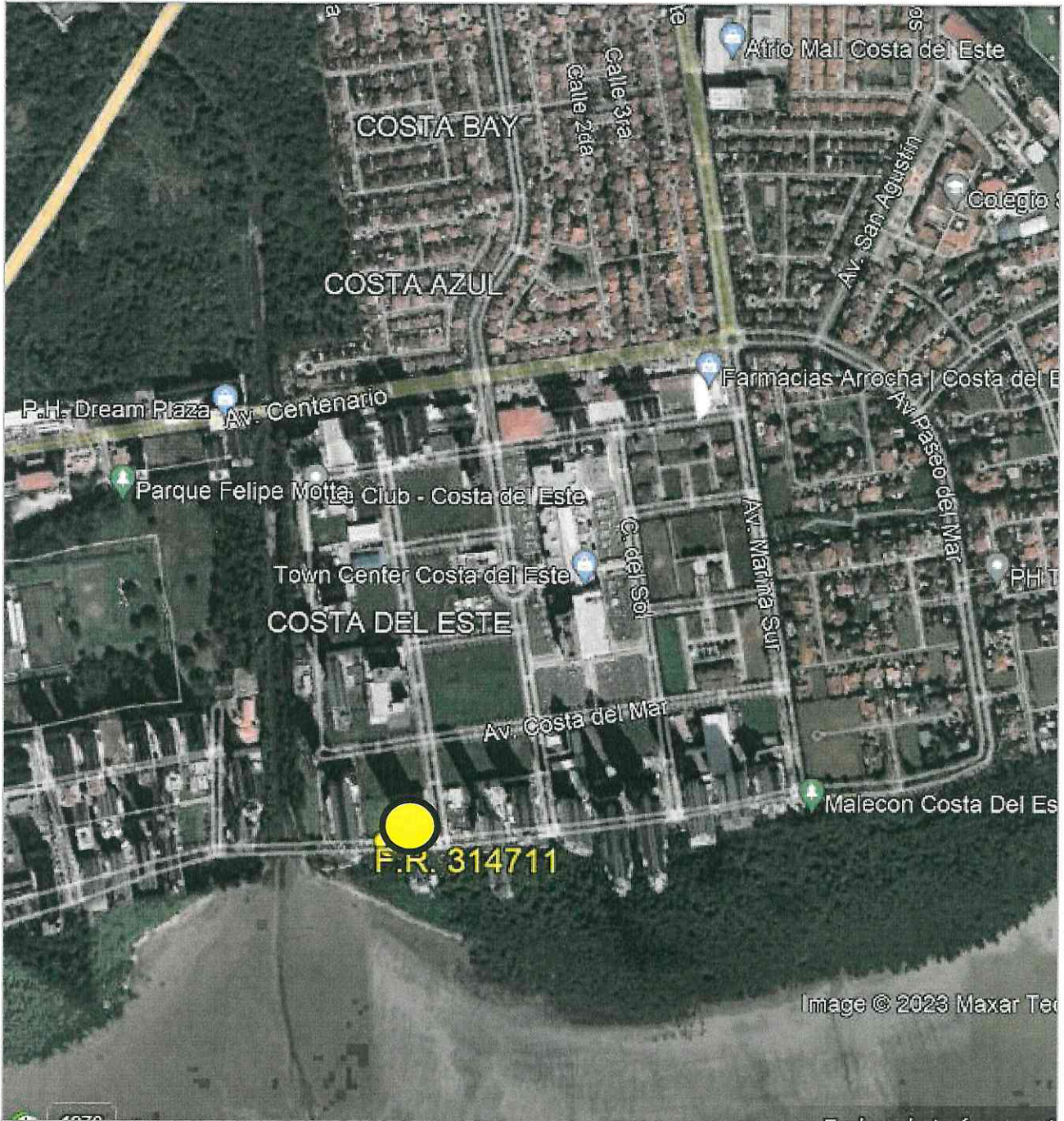
Ing. César Polo
Idoneidad No 82-006-002

| ANEXO No.1 - RESUMEN DE VALORES | | |
|--|------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN | | B/. |
| A. VALOR DE MERCADO (MÉTODO COMPARATIVO) | | 1,350,245.65 |
| B. VALOR SEGÚN MÉTODO DE COSTO + TERRENO | | 1,246,677.90 |
| C. VALOR SEGÚN LA RENTA | | 1,081,761.66 |
| VALOR ESTIMADO DE MERCADO / ENFOQUE COMPARATIVO (AJUSTADO) | | <u>1,350,000.00</u> |
| VALOR PROBABLE DE LIQUIDACIÓN | -10% | <u>1,215,000.00</u> |

| FOLIO REAL (FINCA MADRE) No. 314632 / VALOR UNITARIO DE TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO) | | | | |
|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS DEL SUJETO | SUPERFICIE DEL TERRENO / M2 | CONDICIÓN ACTUAL | ZONIFICACIÓN / USO DE SUELO | UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA SEMEJANTE |
| LOCALIZACIÓN: INTERSECCIÓN ENTRE AVENIDA PASEO DEL MAR Y CALLE VILLANUEVA, URB. COSTA DEL ESTE, CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ (FRENTE AL MAR). | 4,133.92 m ² | EDIFICADO | (RM3-E) ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL | INTERMEDIA |
| CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS REFERENCIALES | | | | |
| DESCRIPCIÓN | COMPARABLE 1 | COMPARABLE 2 | COMPARABLE 3 | |
| FUENTE DE INFORMACIÓN | ENCUENTRA 24 ID.: 25039915 | ENCUENTRA 24 ID.: 24783579 | ENCUENTRA 24 ID.: 23754755 | |
| LOCALIZACIÓN | SUJETO: COSTA DEL ESTE (FRENTE AL MAR) | COSTA DEL ESTE (FRENTE A LA AVENIDA COSTA DEL MAR) | COSTA DEL ESTE (FRENTE AL MAR) | |
| ZONA GEOECONÓMICAMENTE HOMOGÉNEA | UBICACIÓN | INTERMEDIA | INTERMEDIA | INTERMEDIA |
| | INDICE | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| ZONIFICACIÓN | SUJETO: RM3 | RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL | RM3-E | |
| CONDICIÓN ACTUAL | SUJETO: VACANTE | VACANTE | VACANTE | |
| INDICE DE CONDICIÓN ACTUAL | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| FACILIDADES (INFRAESTRUCTURA PÚBLICA) | SUJETO: TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS, ACCESO POR CALLE DE ASFALTO | TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS, ACCESO POR CALLE DE ASFALTO | TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS, ACCESO POR CALLE DE ASFALTO | TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS, ACCESO POR CALLE DE ASFALTO |
| INDICE DE FACILIDADES DE INFRAESTRUCTURA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| TOPOGRAFÍA | SUJETO: DE FORMA RECTANGULAR, CON TOPOGRAFÍA MAYORMENTE PLANA | DE FORMA RECTANGULAR, CON TOPOGRAFÍA MAYORMENTE PLANA | DE FORMA RECTANGULAR, CON TOPOGRAFÍA MAYORMENTE PLANA | DE FORMA RECTANGULAR, CON TOPOGRAFÍA MAYORMENTE PLANA |
| INDICE DE TOPOGRAFÍA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| SUPERFICIE | M2 | 4,000.00 m ² | 3,299.34 m ² | 3,786.00 m ² |
| PROMEDIO DE ÁREA DE COMPARABLES | M2 | 3,695.11 m ² | | |
| RELACION DE COMPARABLE VS. PROMEDIO | INDICE | 1.08 | 0.89 | 1.02 |
| RELACION DE COMPARABLE VS. SUJETO | INDICE | 0.97 | 0.80 | 0.92 |
| FUENTE UTILIZADA | S/U | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| FECHA DE LA FUENTE | DÍA / MES / AÑO | 27/10/2023 | 08/09/2023 | 23/02/2023 |
| PRECIO SEGÚN LA FUENTE | B/. | B/12,500,000.00 | B/9,898,020.00 | B/8,700,000.00 |
| % AJUSTADO DEL PRECIO DE COMPARABLE AJUSTADO DE ACUERDO SU LOCALIZACIÓN VS. EL SUJETO | % | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| PRECIO DE COMPARABLE AJUSTADO DE ACUERDO SU LOCALIZACIÓN VS. EL SUJETO | B/. | B/12,500,000.00 | B/9,898,020.00 | B/8,700,000.00 |
| PRECIO UNITARIO DE COMPARABLES | B/ X M2 | 3,125.00 B/ x m ² | 3,000.00 B/ x m ² | 2,297.94 B/ x m ² |
| PRECIO UNITARIO PROMEDIO - OFERTA DE MERCADO (B/ X M2) | | 2,807.65 B/ x m ² | PRECIO PROMEDIO - OFERTA DE MERCADO (B/) | B/10,356,006.67 |
| HOMOGENEIZACIÓN | | | | |
| ZONA GEOECONÓMICAMENTE HOMOGÉNEA | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| ZONIFICACIÓN / USO | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| CONDICIÓN ACTUAL | | 0.950 | 0.950 | 0.950 |
| FACILIDAD DE INFRAESTRUCTURA PUBLICA | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| TOPOGRAFÍA | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| TAMAÑO: RELACION DE COMPARABLE VS. PROMEDIO | | 1.021 | 0.942 | 1.021 |
| TAMAÑO: RELACION DE COMPARABLES VS. SUJETO | | 0.974 | 0.907 | 0.974 |
| FUENTE UTILIZADA | | 0.950 | 0.950 | 0.950 |
| COMERCIALIZACIÓN | | 1.000 | 1.100 | 1.150 |
| PROMEDIO DEL PRODUCTO DE FACTORES DE AJUSTE INTERVALO ADMISIBLE : 0.80 - 1.20 | | 0.88 | 0.90 | 1.01 |
| VALORES UNITARIOS HOMOGENEIZADOS | B/ X M2 | 2,468.91 B/ x m ² | 2,702.17 B/ x m ² | 2,323.80 B/ x m ² |
| PROMEDIO DE VALORES UNITARIOS HOMOLOGADOS (B/ X M2) | B/ X M2 | 2,498.29 B/ x m ² | DESVIACIÓN ESTANDAR: | COEFICIENTE DE VARIACIÓN: < 15% |
| AJUSTE ADICIONAL: NO APLICA | 0% | 0.00 B/ x m ² | 190.89 | 7.64% |
| VALOR UNITARIO AJUSTADO (MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO) | B/ X M2 | 2,500.00 B/ x m ² | | |
| VALOR UNITARIO AJUSTADO / MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO | | | B/10,334,800.00 | |

| VALOR ESTIMADO DE UNIDAD INMOBILIARIA (MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO) | | | | |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE (SUJETO) | SUPERFICIE INSCRITA (m ²) | 412.00 m ² | RECÁMARAS | 3 |
| P.H. TEN TOWER | AÑO DE CONSTRUCCIÓN | 2010 | SERVICIOS SANITARIOS | 4.5 |
| APARTAMENTO No. 4400A (NIVEL 4400) | CONDICIÓN ACTUAL | DESOCUPADO | ESTACIONAMIENTOS | 3 |
| FACTOR DE UBICACIÓN EN LA ZONA | INTERMEDIA | 1.00 | DEPÓSITOS | 1 |
| CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS REFERENCIALES | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | COMPARABLE 1 | COMPARABLE 2 | COMPARABLE 3 |
| FUENTE DE INFORMACIÓN | PORTAL INMOBILIARIO DIGITAL | ENCUENTRA 24 ID.: 24827649 | ENCUENTRA 24 ID.: 24973201 | REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ (F.R. 314687) |
| EDIFICIO | APARTAMENTO | P.H. TEN TOWER | P.H. TEN TOWER | P.H. TEN TOWER |
| LOCALIZACIÓN | COSTA DEL ESTE | COSTA DEL ESTE | COSTA DEL ESTE | COSTA DEL ESTE |
| ZONA GEOECONÓMICAMENTE HOMOGÉNEA | UBICACIÓN | INTERMEDIA | INTERMEDIA | INTERMEDIA |
| | FACTOR | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| ZONIFICACIÓN | RM3-E | RM3-E | RM3-E | RM3-E |
| SUPERFICIE | m ² | 419.00 m ² | 420.00 m ² | 453.00 m ² |
| PROMEDIO | S/U | 430.67 m ² | | |
| INCIDENCIA COMPRABLES / VS. PROMEDIO DE COMPARABLES | INDICE | 0.97 | 0.98 | 1.05 |
| INCIDENCIA COMPARABLES VS. SUJETO | INDICE | 1.02 | 1.02 | 1.10 |
| RECÁMARAS | CANTIDAD | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| SERVICIOS SANITARIOS | CANTIDAD | 4.00 | 3.50 | 3.50 |
| ESTACIONAMIENTOS | CANTIDAD | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| DEPÓSITOS | CANTIDAD | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| OTROS | A/A CENTRAL, VISTA AL MAR | VENTA INCLUYE MUEBLES | A/A CENTRAL | APARTAMENTO No.1700A (PISO 17) |
| EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN | 2010 | 2010 | 2010 | 2010 |
| FUENTE UTILIZADA | S/U | OFERTA | OFERTA | VENTA |
| FECHA DE LA FUENTE | DÍA / MES / AÑO | 08/08/2023 | 27/11/2023 | 21/04/2023 |
| PRECIO SEGÚN LA FUENTE | B/. | B/1,375,000.00 | B/1,300,000.00 | B/1,340,000.00 |
| PRECIO UNITARIO | B/. X m ² | 3,281.62 B/.x m ² | 3,095.24 B/.x m ² | 2,958.06 B/.x m ² |
| PRECIO UNITARIO PROMEDIO DE OFERTA DE MERCADO (B/. X M2) | | 3,111.64 B/.x m² | PRECIO PROMEDIO DE OFERTA DE MERCADO (B/.) | B/1,338,333.33 |
| FACTORES DE AJUSTE | | COEFICIENTES DE HOMOLOGACIÓN | | |
| ZONA GEOECONÓMICAMENTE HOMOGÉNEA | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| ZONIFICACIÓN | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| FACTOR TAMAÑO: (COMPARABLE VS.SUJETO) | | 1.021 | 1.021 | 1.021 |
| RECÁMARAS | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| SERVICIOS SANITARIOS | | 1.000 | 1.010 | 1.010 |
| ESTACIONAMIENTOS | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| DEPÓSITOS | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| COMERCIALIZACIÓN / OTROS | | 1.050 | 1.100 | 1.035 |
| EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (DECLARACIÓN DE MEJORAS) | | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| FUENTE UTILIZADA | | 0.950 | 0.950 | 1.000 |
| PRODUCTO DE FACTORES DE AJUSTE INTERVALO ADMISIBLE: 0.80 - 1.20 | | 1.02 | 1.08 | 1.07 |
| VALOR UNITARIO AJUSTADO | B/. X m ² | 3,341.18 B/.x m ² | 3,334.49 B/.x m ² | 3,156.21 B/.x m ² |
| PROMEDIO DE V. UNITARIOS (B/. X m ²) | | 3,277.30 B/.x m ² | DESVIACIÓN ESTANDAR | 104.91 |
| AJUSTE ADICIONAL: NO APLICA | 0.00% | 0.00 | COEFICIENTE DE VARIACIÓN < 15% | 3.20% |
| VALOR UNITARIO / MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (AJUSTADO) (B/. X m ²) | | 3,277.30 B/.x m ² | | |
| VALOR ESTIMADO DE LA UNIDAD INMOBILIARIA / MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO | | | | B/1,350,245.65 |

| ANEXO No.4 - % DE CAPITALIZACIÓN SOBRE LA INVERSIÓN | | | | |
|--|--|--------------------------------|--|-------------------------------------|
| FUENTE DE INFORMACION DE U.I. EN EL SECTOR | FECHA DE OFERTA DE ALQUILER | RENTA MENSUAL (B./) | SUPERFICIE DE LA U.I. (m²) | PRECIO UNITARIO B/. X M2 |
| ENCUENTRA 24 ID.: 24901257 | 29/09/2023 | B/.6,800.00 | 406.48 m ² | 16.73 B/.x m ² |
| ENCUENTRA 24 ID.: 24405510 | 25/06/2023 | B/.6,000.00 | 420.00 m ² | 14.29 B/.x m ² |
| ENCUENTRA 24 ID.: 23965446 | 04/04/2023 | B/.6,500.00 | 440.00 m ² | 14.77 B/.x m ² |
| PROMEDIO | | B/.6,433.33 | 422.16 m² | 15.26 B/.x m² |
| PROMEDIO DE OFERTA DE VENTA B/. (VER ANEXO No.3) | | | B/.1,338,333.33 | |
| PROMEDIO DE OFERTA DE RENTA ANUAL - B/. | | | B/.77,200.00 | |
| CAPITALIZACION SOBRE LA INVERSION (PROMEDIO DE OFERTA DE RENTA ANUAL / PROMEDIO DE VENTA) | | | <u>5.77%</u> | |



ID: 478-2023

Folio Real (Finca):
No. 314711

Fecha de Inspección:
15/12/2023

LOCALIZACIÓN REGIONAL



Coordenadas Geográficas:
9° 0'35.83"N
79°28'1.79"O



ID: 478-2023

Folio Real (Finca):
No. 314711

Fecha de Inspección:
15/12/2023

UBICACIÓN EN EL SECTOR



Coordenadas Geográficas:
9° 0'35.83"N
79°28'1.79"O



ID: 478-2023

Folio Real (Finca):
No. 314711

Fecha de Inspección:
15/12/2023

ZONIFICACIÓN:
RM3-E

Coordenadas Geográficas:
9° 0'35.83"N
79°28'1.79"O



AVENIDA PASEO DEL MAR



CALLE VILLANUEVA



VISTA GENERAL DEL EDIFICIO PH TEN TOWER



PORTA COCHERA Y ENTRADA AL EDIFICIO



ÁREAS VERDES Y FUENTES DE AGUA



VESTÍBULO PRINCIPAL EN PLANTA BAJA



VESTÍBULO PRINCIPAL EN PLANTA BAJA



AREAS DE ASCENSORES



**ENTRADA DE INGRESO AL APARTAMENTO
No.4400A - NIVEL 4400**



VSTIBULO RECIBIDOR



CUARTO ESTUDIO - OFICINA



CUARTO ESTUDIO - OFICINA



SALA



COMEDOR



SALA DE ESTAR



MEDIO (1/2) SERVICIO SANITARIO DE VISITAS



BALCÓN



VISTA DEL MAR DESDE EL BALCÓN



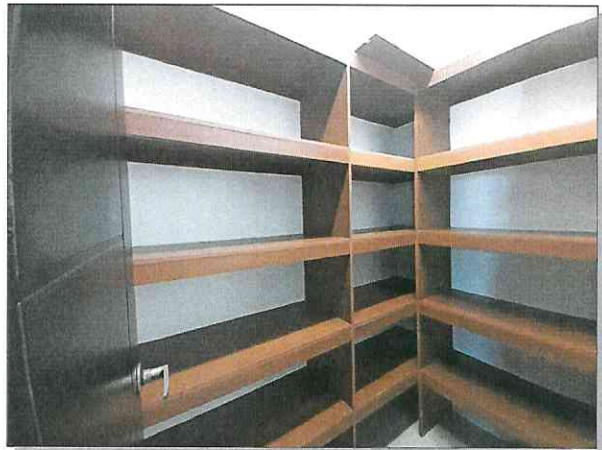
COCINA



COCINA



DESAYUNADOR



CUARTO DE ALACENA



LAVANDERÍA



LAVANDERÍA



CUARTO DEL ASISTENTE DEL HOGAR



SERVICIO SANITARIO DEL DEL ASISTENTE DEL HOGAR



SALA FAMILIAR



RECÁMARA SECUNDARIA No.1



RECÁMARA SECUNDARIA No.1



CUARTO VESTIDOR DE RECÁMARA SECUNDARIA No.1



SERVICIO SANITARIO INTEGRADO



RECAMARA SECUNDARIA No.2



RECAMARA SECUNDARIA No.2



CUARTO VESTIDOR DE RECAMARA SECUNDARIA No.2



SERVICIO SANITARIO INTEGRADO



SERVICIO SANITARIO INTEGRADO



RECÁMARA PRINCIPAL



RECÁMARA PRINCIPAL



CUARTO VESTIDOR DE RECÁMARA PRINCIPAL



SERVICIO SANITARIO INTEGRADO



SERVICIO SANITARIO INTEGRADO



TINA - JACUZZI



BALCÓN DE LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA DESDE EL BALCÓN DE RECÁMARA PRINCIPAL



CUARTO No.1 DEL AIRE ACONDICIONADO CENTRAL



CUARTO No.2 DEL AIRE ACONDICIONADO CENTRAL



SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO CENTRAL



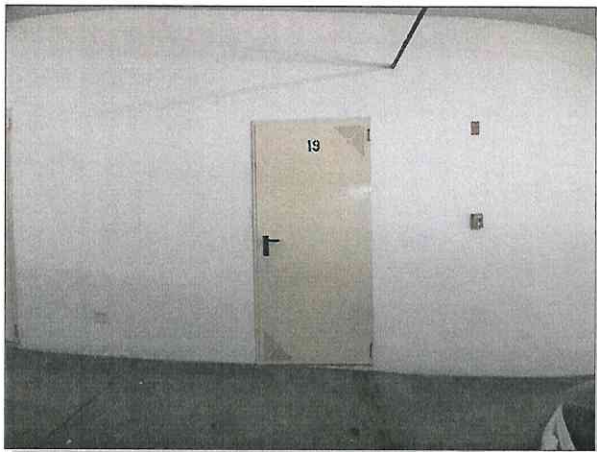
CIELO RASO DE GYPSUM CON LUCES EMBUTIDAS Y SONIDO INTEGRADO



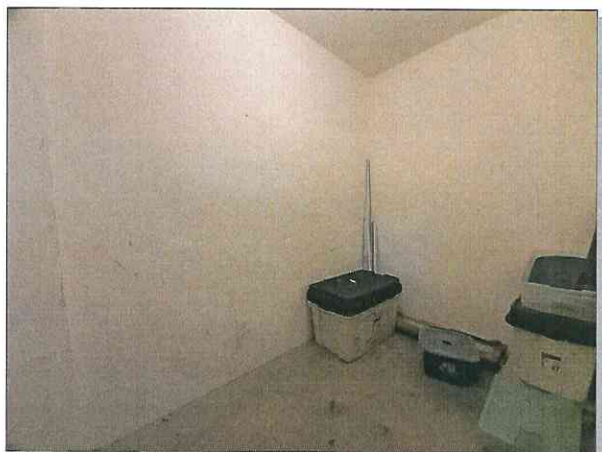
ESTACIONAMIENTO ASIGNADO No.1



ESTACIONAMIENTOS ASIGNADOS No.2 Y 3



DEPÓSITO PRIVATIVO



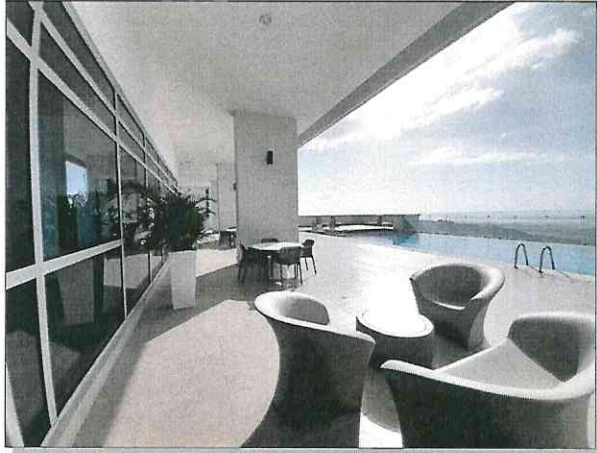
VISTA INTERNA DEL DEPÓSITO



PISCINA TIPO INFINITY



PISCINA DE NIÑOS



TERRAZA SEMI - ABIERTA



TERRAZA ABIERTA



SALÓN DE EVENTOS No.1



GRAN SALÓN DE FIESTAS



PARQUES Y JUEGOS INFANTILES



MEDIA CANCHA DE BALONCESTO



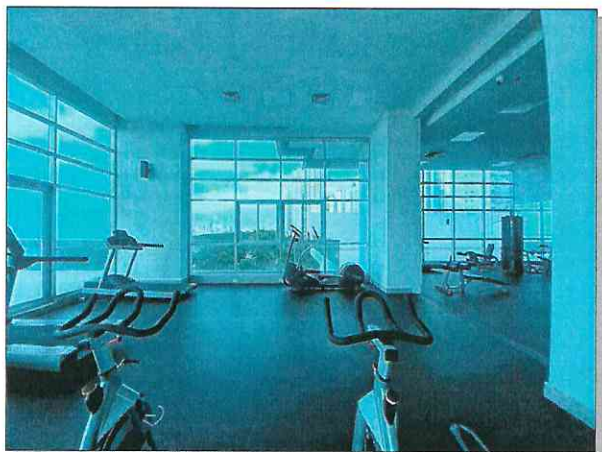
CANCHA MULTIUSOS



TERRAZAS DE BAR - BBQ



GIMNASIO



GIMNASIO