Solicitado por:	JAMES ROGER JUNGENBER VALDES
Cliente:	James Roger Jungenber Valdés
Teléfono:	6523-8347
NS/REF:	337-60-07-10178-26
Finca:	30409941

Dirección: Lote y Mejoras 1, ubicado en calle las lomas, aproximadamente a 1.2 kilómetros de la vía Interamericana, Provincia Coclé, Distrito Antón, Corregimiento Río Hato.



A.I.R. AVALUOS

Digitally signed by [F] NOMBRE QUIROZ BARRIA DAVID ANTONIO - ID 8-458-333
Date: 2026.11.06 15:55:53 -05:00
Reason: Firma Certificada
Location: Panama

INFORME DE AVALUO

INFORMACIÓN GENERAL			
SOLICITADO POR:	**JAMES ROGER JUNGENBER VALDES**		
CLIENTE:	James Roger Jungenber Valdés		
FECHA DE SOLICITUD:	22/10/2026		
NS/REF:	**337-60-07-10178-26**		
TIPO DE INFORME:	**AVALUO COMPLETO**		
PROPÓSITO DE VALUACIÓN:	Financiamiento y crédito		
BASE DE VALUACIÓN:	Valor de Mercado		
DERECHOS DE PROPIEDAD:	Propietario Absoluto		
FECHA DE INSPECCIÓN:	22/10/2026		
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME:	02/11/2026		
FECHA EFECTIVA DE VALUACIÓN:	02/11/2026		
TIPO DE PROPIEDAD:	Lote y Mejoras		
IDENTIFICACIÓN:	1		
URBANIZACIÓN:	N/A	**SECTOR:**	N/A
CALLE:	ubicado en calle las lomas, aproximadamente a 1.2 kilómetros de la vía Interamericana	**CORREGIMIENTO:**	Río Hato
MANZANA:	N/A	**DISTRITO:**	Antón
VEREDA:	N/A	**PROVINCIA:**	Coclé
COORDENADAS: ☑ GOOGLE EARTH			
Latitud:	8.387960016212814	Longitud:	-80.16116914205502

Observaciones

RAZÓN SOCIAL: AIR Avalúos, S.A.

RUC.: 198523-1-395014 DV: 78

REGISTRO DE JTIA: Res. 0420 de 23 de abril de 2025

Divisa o moneda empleada: Balboa panameño (PAB), equivalente al dólar norteamericano (USD).

Enfoques Utilizados:

- Enfoque del Costo
- Enfoque de Comparación de Mercado

REGISTRO DEL INMUEBLE

FINCA:	30409941	**CÓD. UBICACIÓN:**	2107	**LOTE Y MEJORAS:**	
PROPIETARIO: INVERSIONES JAMES ROGER, S.A.					
Sección de la Propiedad					

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO

TIPO DE ZONA	☑ Sub Urbana	**NIVEL TOPOGRÁFICO**	☑ Bajo
EDIFICACIONES	☑ Entre el 25% y el 75%	**SERVICIO DE VIGILANCIA**	☑ No
TENDENCIA DEL VECINDARIO	☑ Estable	**TRANSPORTE PÚBLICO**	☑ Sí **Distancia:** 0.00 m
USO PREDOMINANTE	☑ Residencial	**DENSIDAD POBLACIONAL**	☑ Entre el 25% y el 75%
CAMBIOS EN EL ENTORNO	☑ Poco Probable	**TIPO DE ACCESO**	☑ Calle
HOMOGENEIDAD POR ANTIGÜEDAD CON EL ENTORNO INMEDIATO	☑ Similar	**CARACTERÍSTICAS DEL ACCESO**	☑ Asfalto ☑ Tierra
CONDICIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO	☑ Similar	**TAMAÑO CON EL ENTORNO INMEDIATO**	☑ Similar
SERVICIOS	☑ Sistema Séptico ☑ Acueducto ☑ Televisión de Paga		☑ Alumbrado Público ☑ Electricidad Aérea ☑ Teléfono

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Finca N°. 30409941 / Lote y Mejoras |

DESCRIPCIÓN

USO EXISTENTE	☑ Residencial	**USO DEL SUELO PERMITIDO**	☑ Residencial
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN URBANA **SIN NOMENCLATURA:**		De acuerdo a indagaciones realizadas en las oficinas de las Autoridades correspondientes no existe plano normativo del Sector donde se encuentra ubicada la propiedad a la fecha de emitir el presente informe.	
EL MAYOR Y MEJOR USO DE LA PROPIEDAD EN CONSIDERACIÓN	☑ Tal Como Está		
TOPOGRAFÍA	☑ Plana	Superficie Plana 100%	
UBICACIÓN DEL TERRENO	☑ Entre Otros Lotes	**FORMA**	☑ Irregular

LINDEROS Y MEDIDAS

FUENTE	☑ Registro Público de Panamá ☑ Plano Catastral		
NUMERO DE PLANO CATASTRAL **FECHA DE APROBACIÓN**		020207-43326 23/08/2022	
SUPERFICIES			
	SUPERFICIE REGISTRADA	0 Ha + 937.4300 m^2	

LINDEROS Y MEDIDAS

GENERALES: Los linderos y medidas del lote de terreno se encuentran inscritos en el Registro Público de Panamá.

COORDENADAS

☑ Google Earth

Latitud: 8.387960016212814

Longitud: -80.16116914205502

☑ Guarda Relación con el Plano Catastral

Observaciones

El presente informe se refiere a la inspección con fines de avalúo de un (1) lote de terreno con una superficie de (937.43) metros cuadrados, con Folio Real No.30409941 y Código de Ubicación No.2107 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé del Registro Público; ubicado en el sector de Las Lomas, Corregimiento de Río Hato, Distrito de Antón, Provincia de Coclé, a 1.2 kilómetros de Vía Interamericana.

La propiedad fue personalmente inspeccionada por nosotros y el informe se confeccionó de acuerdo con lo observado en sitio, así como también la información que reposa en el Registro Público de Panamá, además con copia del Plano Catastral del globo de terreno que nos ocupa, identificado como Plano No.020207-43326 con fecha de aprobación del 23 de agosto de 2022.

Desde el punto de vista de desarrollo urbano, el sector en donde se encuentra ubicado el lote de terreno cuenta con los servicios básicos de utilidad pública, encontrándose la luz eléctrica, acueducto urbano y alumbrado público sobre la propiedad, el transporte público y calle de asfalto a 250 metros de la propiedad.

El lote de terreno en general mantiene forma irregular y se localiza entre otros lotes, con topografía semiplana, quebrada y ondulada. Se encuentra cercado con bloque / ciclón.

Para llegar a la propiedad partimos desde la Vía Interamericana (entrada principal hacía Las Lomas), recorriendo aproximadamente 1 kilómetro (carretera asfaltada), hasta llegar a El Minisúper Joseph, para luego desviarnos a mano derecha y avanzar aproximadamente 200 metros (calle de tierra) y desviarnos nuevamente a mano derecha y continuar aproximadamente 40 metros (calle de tierra), a mano izquierda se encuentra la propiedad.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Finca N°. 30409941 / Lote y Mejoras |

VALOR DEL TERRENO

Descripción	Área	Valor	Total
F. Real 30409941	937.4300	B/. 30.00	B/. 28,122.90
	937.4300 m2		
		VALOR TOTAL DEL TERRENO	**B/. 28,122.90**

VEINTIOCHO MIL CIENTO VEINTIDOS BALBOAS CON 90/100

ENFOQUE DE COSTO

COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Finca N°. 30409941 / Lote y Mejoras |

Observaciones

Los costos paramétricos utilizados para los efectos del cálculo del costo de reposición de la construcción incluyen costos directos e indirectos, utilidad del promotor de acuerdo a las condiciones actuales de mercado, basados en datos proporcionados por empresas constructoras con vasta experiencia y fueron depreciadas en virtud del tiempo transcurrido, mejoras, mantenimiento y estado de conservación, apoyándonos en la metodología de Ross / Heideck.

FUENTE ☑ Dimensiones levantadas en sitio

Estructura Original Cercas Perimetrales

Otras Mejoras

Cerca de Bloques/Ciclón	126.40 m	a	B/. 50.00	B/. 6,320.00

COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN **B/. 6,320.00**

ÁREA TOTAL	0.00 m^2
ÁREA ÚTIL	**0.00 m^2**

DEPRECIACIÓN

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:	
Estructura Original:	1 año Cercas Perimetrales
Condición General de la Construcción (Estructura Original):	Buena
Edad Efectiva:	Años
Vida Útil:	Años
Vida Útil Restante:	Años

	Porcentaje de Depreciación	Depreciación Acumulada
Estructura Original		
Por Edad	1.25 %	B/. 79.00

DEPRECIACIÓN TOTAL ACUMULADA **B/. 79.00**

VALOR SEGÚN ENFOQUE DE COSTO

COSTO DEPRECIADO	**B/. 6,241.00**
COSTO DEPRECIADO Y EL TERRENO	**B/. 34,363.90**

Observaciones

La depreciación fue estimada en base al 1.25% anual, incluyendo deterioro físico, ponderando su edad según las mejoras realizadas en los años posteriores tales como: remodelaciones internas, anexos, portal - terraza en construcción, revestimiento en paredes y pisos, entre otras.

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

CAPITALIZACIÓN DE RENTA

Finca N°. 30409941 / Lote y Mejoras |

Observaciones

El ingreso por renta bruta mensual ha sido estimado a partir de ofertas de renta de propiedades comparables en el mercado actual, toda vez no fue posible obtener transacciones cerradas en el mercado de alquileres. Los gastos operativos proyectados para el primer año de operaciones han sido estimados, según las condiciones actuales del mercado, los cuales consideran porcentajes de gastos típicos para propiedades similares. La tasa de capitalización está basada en el análisis de rentas para propiedades comparables de ventas y rentas derivadas del mercado actual de bienes raíces, tomando en consideración los rendimientos esperados por los participantes del mercado.

Entrada Bruta Mensual Estimada			B/. 200.00
Entrada Bruta Anual			B/. 2,400.00
Gastos Anuales Aproximados	20.00%		B/. 480.00
Entrada Neta Anual			B/. 1,920.00
Representa	7.38%	Neto sobre la Inversión de	**B/. 26,000.00**

RESUMEN DE VALORES

Finca N°. 30409941 / Lote y Mejoras |

VALOR POR ENFOQUE DE COSTO	**B/.**	**34,363.90**
VALOR POR ENFOQUE DE COMPARACIÓN	**B/.**	**34,363.90**
VALOR POR ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO	**B/.**	**26,000.00**

VALOR ASEGURABLE

POR COSTO DE REPOSICIÓN	**B/. 6,320.00**
POR COSTO DEPRECIADO	**B/. 6,241.00**

RECONCILIACIÓN DE VALORES Y CONCLUSIONES

Finca N°. 30409941 / Lote y Mejoras |

Tomando en consideración las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el cual se inserta esta propiedad y de acuerdo a los valores obtenidos, según el uso y propósito del presente informe de avalúo, el valor de mercado de la propiedad lo estimamos en:

VALOR DE MERCADO:	**B/. 34,000.00**

VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA FORZOSA **B/. 30,600.00**

ENFOQUE COMPARATIVO DEL TERRENO

COMPARATIVO DE TERRENO					
PROPIEDAD SUJETO					
FINCA N°. 30409941 **LOTE Y MEJORAS**					
Dirección	.				
Tipo de Propiedad	FINCA CORRIENTE				
Código de Zonificación	Sin Nomenclatura				
Superficie del Terreno	937.4300 m2				
PROPIEDADES COMPARABLES	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Dirección	Venta de terreno, ubicado en Río Hato - Antón.	Venta de terreno, ubicado en Río Hato - Antón.	Venta de terreno, ubicado en El Chirú - Antón.	Venta de terreno, ubicado en Río Hato - Antón.	Venta de terreno, ubicado en el sector de Llano Grande - Antón.
Código de Zonificación					
Valor	B/. 40,000.00	B/. 60,000.00	B/. 60,000.00	B/. 50,000.00	B/. 94,000.00
Fuente	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet
Fecha de la Fuente	17/10/2026	15/10/2026	20/10/2026	15/10/2026	25/09/2026
Superficie del Terreno	1,020.00 m^2	3,400.00 m^2	3,200.00 m^2	2,000.0000 m^2	2,742.0000 m^2
Valor del Terreno	B/. 39.22 /m^2	B/. 17.65 /m^2	B/. 18.75 /m^2	B/. 25.00 /m^2	B/. 34.28 /m^2
FACTORES	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**
Accesibilidad	1.02	1.02	1.02	1.02	1.01
Comercialización	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
Factor por Oferta	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
Mantenimiento	1.00	1.01	1.01	1.00	1.00
Servicios	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Topografía	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
Ubicación	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
Forma del Lote	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
Factor de Corrección	1.05	1.06	1.06	1.05	1.04
Corrección del Valor del Comparable	B/. 41,998.54	B/. 63,627.79	B/. 63,627.79	B/. 52,498.18	B/. 97,728.96
Valor por m^2 Ajustado del Comparable	B/. 41.18	B/. 18.71	B/. 19.88	B/. 26.25	B/. 35.64
Valor por m^2	**B/.**	**30.00**			

REGISTRO PÚBLICO

VALORES REGISTRADOS							
Finca N°. 30409941							
Valor del Terreno:	B/.28,000.00	**Escritura:**	17861	**Notaría:**	2	**Fecha:**	08/09/2022

GRÁVAMENES	
Finca N°. 30409941	
Se encuentra libre de gravámenes	☑ Sí
Está Hipotecada	☑ No

MEDIDAS CAUTELARES	
SECUESTRO	
Finca N°. 30409941	
Se encuentra libre de secuestro	☑ Sí
EMBARGO	
Finca N°. 30409941	
Se encuentra libre de embargo	☑ Sí

OBSERVACIONES

NOTA IMPORTANTE:

Este avalúo se realizó tomando en consideración la información proporcionada por el cliente respecto de la ubicación o localización del bien avaluado, así como también la información que reposa en el Registro Público de Panamá, además con copia del Plano No.020207-43326., aprobado por las autoridades correspondientes al 23 de agosto del 2022, suministrado para estos efectos.

Hacemos de su conocimiento que AIR Avalúos, S.A. no tiene ningún conflicto de intereses, ya sea por interés directo en la propiedad o por relación con las partes involucradas.

Jerarquía de los datos de entrada:
Jerarquía de Valores razonables que clasifica las valuaciones de acuerdo a la naturaleza de los inputs disponibles
En resumen, los tres niveles de la jerarquía son los siguiente:
Nivel 1: Precios históricos de transacciones de bienes similares que no requieren ajustes del avaluador.
Nivel 2: Precios de transacciones u ofertas de bienes similares que requieran o no ajustes del avaluador.
Nivel 3: Estimaciones elaboradas directamente por el avaluador o su equipo.
El presente informe de avalúos se realizó utilizando datos de entrada: Nivel 2

Supuestos Significativos: Ninguno
Supuestos Especiales: Ninguno
Limitaciones: Ninguno
Restricciones: Ninguno

En el desarrollo del presente informe de avalúo, no se presentaron limitaciones ni restricciones que impidieran la correcta ejecución del trabajo. El valuador tuvo acceso pleno a la totalidad de la propiedad y a toda la documentación relevante solicitada y suministrada, sin que existieran supuestos extraordinarios o condiciones que pudieran afectar nuestra opinión de valor.
Otras Fuentes Consultadas:
Plan Distrital: https://dpu.mupa.gob.pa/documento-grafico-zonificacion-distrital-2/
Registro Público de Panamá: https://registro-publico.gob.pa/RediWeb/default.asp

DEFINICIONES SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN - VERSIÓN 2022

VALOR DE MERCADO:

Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de evaluación 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.

ENFOQUE DEL COSTE:

Provee un indicador de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o por construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

ENFOQUE DE COMPARACIÓN:

Enfoque de comparación el método de comparación de transacciones, también conocido como el método de transacciones de referencia utiliza información sobre transacciones que involucran activos que sean iguales o similares al objeto activo para llegar a una estimación de valor.

Cuando las transacciones comparables consideradas involucran al objeto activo, este método en ocasiones se conoce como método de transacciones previas. Si pocas transacciones recientes han ocurrido, el valuador puede considerar precios de activos idénticos o similares que estén anunciados u ofertado para su venta, siempre que la pertenencia de esta información sea claramente establecida, críticamente analizada y documentada.

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO:

El enfoque basado en el ingreso probé una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería en un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el activo.

Una base fundamental para que el enfoque basado en el ingreso es que los inversores esperan recibir un retorno sobre sus inversiones y que tal retorno debería reflejar el nivel de riesgo de la inversión.

VALOR DE LIQUIDACION O VENTA FORZOSA:

El valor de liquidación es la cuantía estimada que obtendría por la venta de un activo o grupo de activos de forma fragmentada. El valor de liquidación debería tener en cuenta el coste de poner los activos en condiciones de venta, así como los de la actividad de disposición.

El valor de liquidación se puede determinar bajo la premisa diferente de valor de una transacción forzosa con un corto periodo de comercialización.

NORMAS DE VALUACIÓN APLICADAS: IVS 101; IVS 102; IVS 103; IVS 104; IVS 105.

CERTIFICACIONES

Al recibir el presente informe de avalúo y al pagar el precio de los servicios profesionales para que nosotros lo emitiéramos, usted como cliente / propietario /entidad bancaria o financiera / solicitante (o todas las anteriores), acepta:

1). La vigencia de este informe de avalúo, la cual no será mayor de doce (12) meses luego de la fecha de emisión. A este efecto, es importante tener presente que este informe ha sido confeccionado de conformidad con el REAVAL 2024, resolucion JTIA 025 del 7 de mayo de 2025 y los requerimientos éticos y profesionales del Código de Conducta de las Normas Internacionales de Valuación y es el resultado de una inspección visual de la propiedad, consultas en el Registro Público y documentación suministrada, no se ha omitido deliberadamente ningún detalle al día en que se efectuó la inspección y, por tanto, esa realidad puede variar con el paso del tiempo.

2). Asumir plena responsabilidad de la documentación e información que suministró a **AIR AVALUOS, S.A.** (incluyendo descripción y señalamiento del sitio de ubicación de la propiedad) en el proceso de elaboración de este informe; por tanto, expresamente declara que toda la información y documentación suministrada ha sido fidedigna y legalmente válida a nuestro más leal saber y entender.

3). Que el servicio profesional de **AIR AVALUOS, S.A.** para la elaboración y emisión de este informe, consistió en aplicar los principios y metodologías del REAVAL 2024 y las normas internacionales de valuacion, para emitir una opinión razonable sobre el valor de la propiedad examinada, de acuerdo a los parámetros especificados y detallados en el presente informe de avalúo.

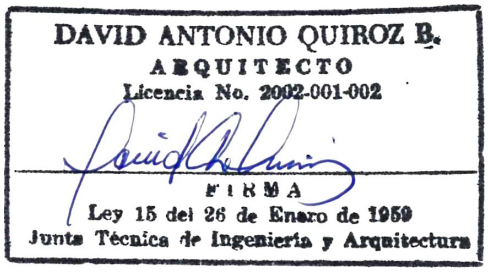
4). Que **AIR AVALUOS, S.A.** garantiza la independencia, transparencia y confiabilidad del trabajo realizado y plasmado en este informe; sin embargo, no puede asumir responsabilidad por información pública encontrada, los documentos (escrituras, planos y demás) suministrados por el cliente / propietario / solicitante y/o obtenidos de fuentes confiables, en los casos en que esta o cualesquiera otra información o documentación presente errores, se encuentre incompleta o han sido objeto de alteración o fraude en su fuente o por parte de primeras, segundas o terceras partes.

5). Que este informe se ha emitido únicamente para uso exclusivo del cliente / propietario / entidad bancaria o financiera / o adquirente de la propiedad; por tanto, el mismo no puede ser utilizado para otros fines o para una peritación dentro de procesos judiciales o administrativos, a menos que el informe expresamente mencione que se ha emitido para esos finales.

Si usted NO es el solicitante de este informe de avalúo, y por el contrario es una persona / entidad bancaria o financiera / o tercero que piensa tomar alguna decisión sobre la propiedad analizada en este informe, enfáticamente le solicitamos utilice nuestro servicio de confirmación de contenido de avalúo, a fin de que tenga certeza de que el documento que le han proporcionado, corresponde en su contenido al documento que nosotros emitimos.

Suscribimos el presente Informe de Inspección y Avalúo, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los dos (02) días del mes de noviembre del dos mil veintiseis .

Atentamente,
A.I.R - Avaluos, S.A.



Arq. David A. Quiroz B.
Supervisor - Avalúos
Idoneidad No.2002-001-002



Arq. Fermín Cruz Navas
Inspector - Avaluador
Idoneidad No.2013-001-004

Este documento ha sido firmado electrónicamente, su contenido no ha sido modificado desde su creación, usted puede validar el mismo utilizando el código QR o bien validando la firma digital estampada en la primera página.

ANEXOS

- FOTOGRAFÍAS
- LOCALIZACIÓN
- PLANO CATASTRAL
- ESCRITURA

FOTOGRAFÍAS



Vista General de la Propiedad



Calle de Acceso



Otra Vista de la Calle de Acceso



Vista del Lote de Terreno



Vista del Lote de Terreno



Vista del Lote de Terreno



Vista del Lote de Terreno



Vista del Lote de Terreno



Vista del Lote de Terreno



Vista del Entorno



Otra Vista del Entorno



Otra Vista del Entorno

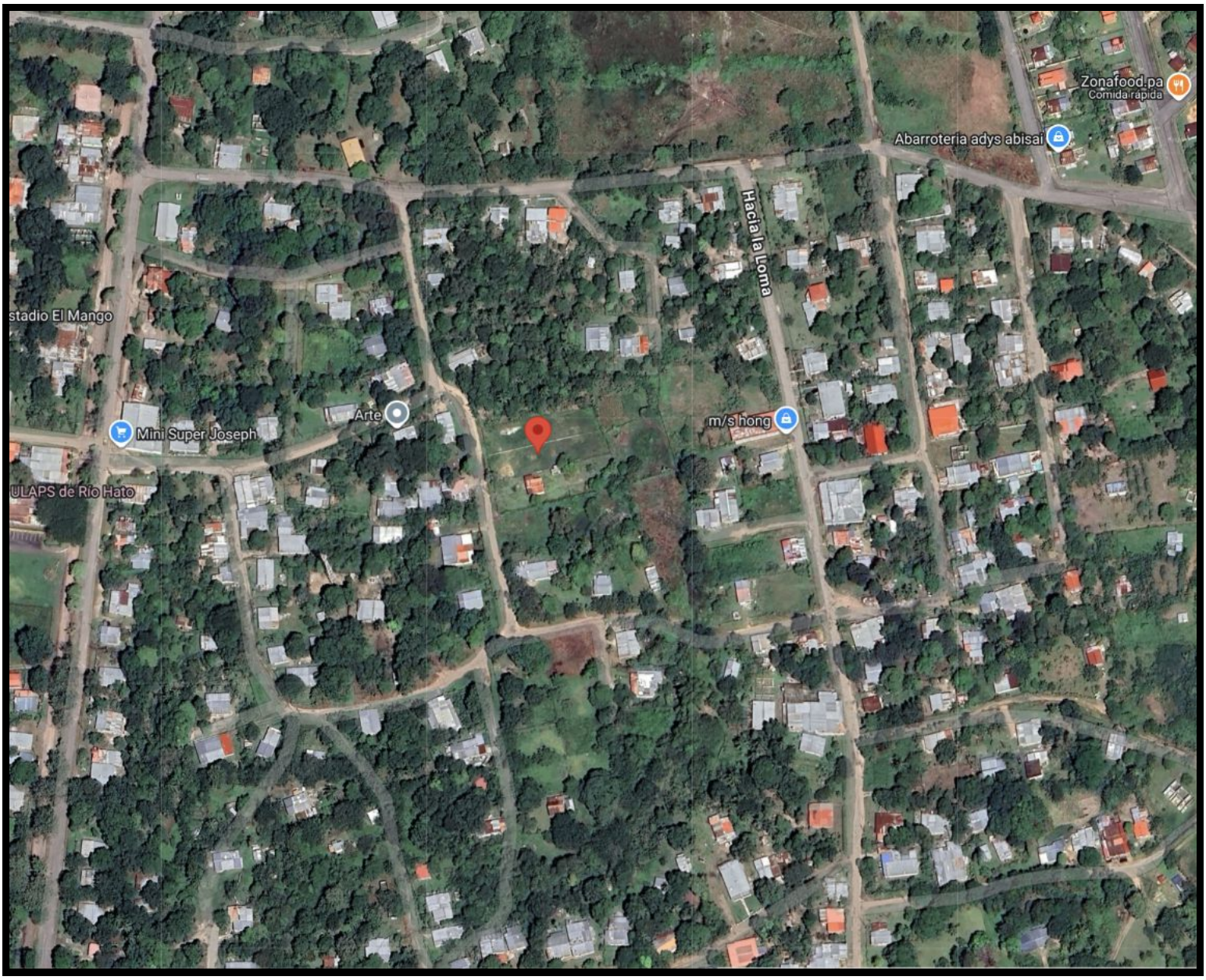


Otra Vista del Entorno

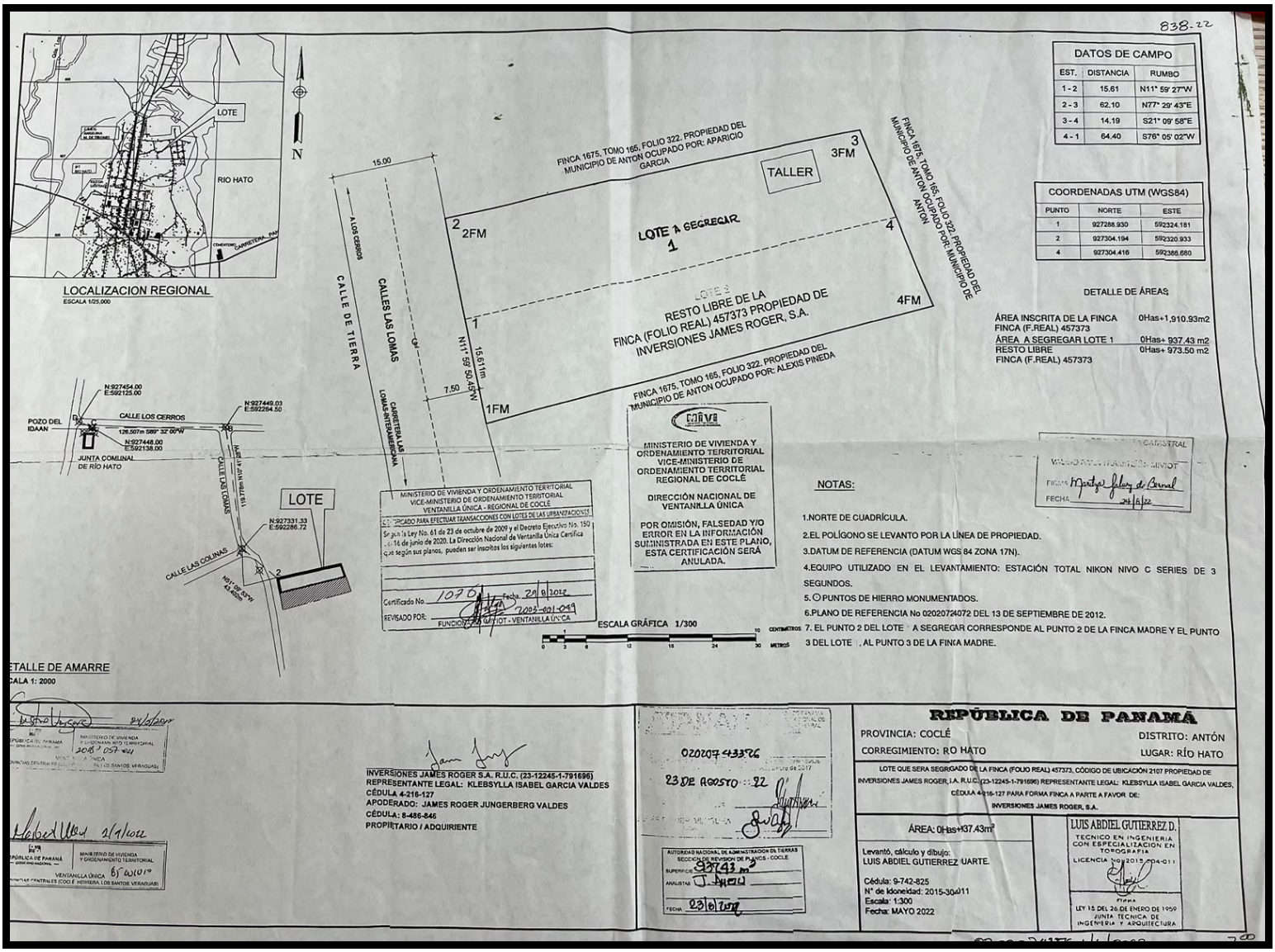


Otra Vista del Entorno

LOCALIZACIÓN



PLANO CATASTRAL



ESCRITURA

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
12 9 22 B/. 8.00

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO ----------
---------- (17861) ----------
POR LA CUAL LA SOCIEDAD ANONIMA DENOMINADA **INVERSIONES JAMES ROGER, S.A.** segrega para si un lote de terreno identificado como lote 1 del folio real número cuatrocientos cincuenta y siete mil trescientos setenta y tres (457373), Código de Ubicación dos mil ciento siete (2107), de la Sección de la propiedad, Provincia de Coclé, a fin de que forme finca aparte en el Registro Público y declara mejoras sobre resto libre del folio real número cuatrocientos cincuenta y siete mil trescientos setenta y tres (457373), Código de Ubicación dos mil ciento siete (2107), de la Sección de la propiedad, Provincia de Coclé ----------
----------Panamá, 8 de septiembre de 2022. ----------
En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los ocho (8) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022) ante mí, **FABIAN RUIZ SANCHEZ**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos veintiuno- quinientos noventa y tres (8-421-593), Notario Público Segundo, del Circuito Notarial de Panamá, compareció personalmente, **JAMES ROGER JUNGENBERG VALDES ó JAMES JUNGENBERG**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro- cuatrocientos ochenta y seis- ochocientos cuarenta y seis (4-486-846), quien actúa en nombre y representación de la sociedad anónima denominada **INVERSIONES JAMES ROGER, S.A.,** la cual se encuentra debidamente inscrita al Folio setecientos noventa y un mil seiscientos noventa y seis (791696), de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente facultado para este acto según Poder Inscrito a Folio setecientos noventa y un mil seiscientos noventa y seis (791696), quien en adelante se le denominará **EL COMPARECIENTE,** quien me solicito que hiciera contar en escritura pública lo siguiente: -----
-**PRIMERO**: Declara **EL COMPARECIENTE** que es dueño folio real número cuatrocientos cincuenta y siete mil trescientos setenta y tres (457373), Código de Ubicación dos mil ciento siete (2107), de la Sección de la propiedad, Provincia de Coclé, cuyas medidas y linderos, superficie, y demás detalles constan en el Registro Público.----------
SEGUNDO: Declara **EL COMPARECIENTE** que del Folio Real Número cuatrocientos cincuenta y siete mil trescientos setenta y tres (457373), Código de Ubicación dos mil ciento siete (2107), de la Sección de la propiedad, Provincia de Coclé, segrega un Lote de terreno identificado con el No. 1., para que forme finca aparte, el cual se describe a continuación: ----------
Descripción del Lote, según plano **Número cero dos cero dos cero siete- cuatro tres tres dos**

Copia para propósitos informativos solamente

seis (020207-43326), Aprobado Por la Dirección de Catastro el día tres (3) de Junio del año dos mil veintidós (2022) Partiendo del punto identificado en el plano con el **número uno (1)** con rumbo Norte once (11) grados cincuenta y nueve (59) minutos veintisiete (27) segundos Oeste se mide una distancia de quince (15) metros sesenta y un (61) centímetros colindando por este lado con Calle Las Lomas, hasta llegar al **punto número dos (2)** de allí con rumbo Norte setenta y siete (77) grados veintinueve (29) minutos cuarenta y tres (43) segundos Este, se mide una distancia de sesenta y dos (62) metros diez (10) centímetros colindando por este lado con Finca número mil seiscientos setenta y cinco (1675), propiedad del Municipio de Antón, ocupado por Aparicio García, hasta llegar **al punto número tres (3),** de allí con rumbo Sur veintiún (21) grados cero nueve (09) minutos cincuenta y ocho (58) segundos Este, se mide una distancia de catorce (14) metros diecinueve (19) centímetros colindando por este lado con Finca número mil seiscientos setenta y cinco (1675), propiedad del Municipio de Antón Ocupado por el Municipio de Antón, hasta llegar **al punto número cuatro (4)** de allí cum rumbo Sur setenta y seis (76) grados cero cinco (05) minutos cero dos (02) segundos Oeste se mide una distancia de sesenta y cuatro (64) metros cuarenta (40) centímetros colindando por este lado con Resto Libre del Folio Real número cuatrocientos cincuenta y siete mil trescientos setenta y tres (457373), Código de Ubicación dos mil ciento siete (2107), de la Sección de la propiedad, Provincia de Coclé, hasta llegar al **punto número uno (1)** punto de partida de esta descripción. ----------

SUPERFICIE NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (937.43 MTS2) ----------

-VALOR DEL TERRENO: VEINTIOCHO MIL BALBOAS (B/. 28,000.00). ----------

TERCERO: Declara el compareciente que con motivo de la segregación del presente lote de terreno el resto libre de la finca, quedará con valor inscrito con la superficie que resulte en el Registro Público. ----------

CUARTO: Declara el compareciente que acepta la segregación para sí que hace por medio de la presente escritura en los términos antes expuestos. ----------

En este mismos estado comparece. **JAMES ROGER JUNGENBERG VALDES ó JAMES JUNGENBERG,** varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro- cuatrocientos ochenta y seis- ochocientos cuarenta y seis (4-486-846), quien actúa en nombre y representación de la sociedad anónima denominada **INVERSIONES JAMES ROGER, S.A.,** la cual se encuentra debidamente inscrita al Folio setecientos noventa y un mil seiscientos noventa y seis (791696), de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente facultado para este acto según Poder Inscrito a Folio

Copia para propósitos informativos únicamente

FACTURA DEL AVALUO

PANAMA ; EDIF. PACIFIC PLAZA, 1ER. PISO, VIA ISRAEL Y CL. 66 SAN FRANCISCO - APARTADO 0816-04143
TELS. PANAMÁ: 399-6900 · COLON: 441-6697 · CHIRIQUI : 774-7642 · SANTIAGO : 998-3832 · CORONADO : 389-5922 – CHITRE : 978-8466
E-mail: avaluos@airpma.net · https://grupoair.com.pa

DGI
Comprobante Auxiliar de Factura Electrónica

Documento:	Sucursal/Punto:	Fecha emisión:
Factura de operación interna	0000/002	02 de Noviembre de 2026

Número:	Protocolo de autorización:
0000031251	0000155596713-2-2015202600000000161280020 del 02/11/2026 14:53:27

Consulte por la clave de acceso en https://dgi-fep.mef.gob.pa/Consultas/FacturasPorCUFE:

usando el CUFE: FE01200000198523-1-395014-78000020261102000003125100201111012092 38

Emisor				Receptor			
Nombre:	AIR AVALUOS S A			**Tipo de receptor:**	Consumidor final		
				Nombre:	JAMES ROGER JUNGENBERG VALDES		
Dirección:	CALLE 66 EDIFICIO PLAZA PACIFIC, LOCAL 1B			**Dirección:**	PANAMA		
RUC:	198523-1-395014	**DV:** 78	**Teléfono:** 399-6900	**RUC:**	8-486-846	**DV:**	**Teléfono:** 6523-8347
Correo:	avaluos4@airpma.net			**Correo:**	JAMESROGER24@HOTMAIL.COM		

Ítem	Código	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unidad	Impuestos	Total ítem
1	60-07	HONORARIOS PROFESIONALES POR CONFECCION DE INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALUO (A)	1.00	und	50.00	3.50	53.50
2	60-07	GASTOS ADMINISTRATIVOS (A)	1.00	und	30.00	2.10	32.10
3	60-07	GASTOS DE TRASLADO (A)	1.00	und	15.00	1.05	16.05
4	60-07	GASTOS DE VERIFICACION DE PLANO (A)	1.00	und	10.00	0.70	10.70
5		LOTE Y MEJORAS 1, UBICADO EN CALLE LAS LOMAS, APROXIMADAMENTE A 1.2 KILÓMETROS DE LA VÍA INTERAMERICANA, COCLÉ (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
6		NS/REF: 337- 60- 07- 10178- 26 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
7		FINCA: 30409941 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00

Cantidad Total de Ítems: 7

Desglose de impuestos (B/.)		
Tipo	**Monto Base**	**Impuesto**
(E) Exento 0.00%	0.00	0.00
(A) ITBMS 7.00%	105.00	7.35

Totales (B/.)	
Subtotal sin impuestos	105.00
Impuestos	7.35
Total	112.35
Total de pago	112.35
Valor de Otros Gastos	

Información Complementaria	
Notas	FINCA: 30409941

Medios de Pago		
Tipo	**B/. Valor**	**Observación**
Crédito	112.35	

Información de Pago a Plazo			
#	**Fecha**	**B/. Valor**	**Observación**
1	02/12/2026	112.35	000000000000000