Panamá, 11 de julio de 2024

Señores:
INMOBILIARIA ANDALUCIA, S.A.
Sra. Nathaly Ríos
Ciudad de Panamá

Respetado Señores:

El propósito de este Informe es hacer de su conocimiento el resultado a la Inspección y Avalúo solicitado el día 25 de junio de 2024 con **Ns/Ref. VARIOS-C&C-294-2024**, al Lote y Casa No.136, ubicado sobre la Calle Kirkpatrick de Altos del Torreón en los Altos de Cerro Azul, Corregimiento de Chilibre, Distrito y Provincia de Panamá.

Propósito del Avalúo	**Base de Valor**
Venta	Valor de Mercado

Propietario	**Finca**	**Código de Ubicación**
INMOBILIARIA ANDALUCIA, S.A.	160842	8714

EL VALOR DE MERCADO SE HA ESTIMADO EN	**B/. 114,000.00**

Agradecemos la escogencia de ***CUCALÓN AVALÚOS + INSPECCIONES (Servicios y Suplidores Universales (SSU), S.A)*** como su empresa de avalúos, no sin antes mencionar que los valores aquí plasmado no han sido influenciados de manera alguna y que de igual forma no se ha omitido ningún detalle deliberadamente. El presente informe de Inspección y Avalúo se emite de acuerdo a lo observado mediante inspección física de la propiedad y sin presión alguna por parte de los interesados.

Atentamente,

Ing. Jorge Luis Bermúdez R.
Gerente de Avalúos
Cucalón Avalúos + Inspecciones
C.I.N°. 2015-031-005



Edificio P.H. Plaza Pacific, 2° Piso, Oficina 2-A, Calle 66 Este, San Francisco / Tels. 309-9683 / 9684
administración@cucalonavaluos.com
www.avaluoscucalon.com

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

Fecha de Solicitud	25 de junio de 2024
Fecha de Inspección	2 de julio de 2024

Registro de la Propiedad

Finca	160842	Código de Ubicación	8714
Sección	Propiedad	Fecha de Registro	14 de julio de 1997
Propietarios		**INMOBILIARIA ANDALUCIA, S.A.**	
Superficie del Terreno (M2)	1,266.32	Localización Geo Referencial (Fuente: Google Earth)	9.210704, -79.414061
Numero de Plano	87-57356		
Dirección de la Propiedad:		Lote y Casa No.136, ubicado sobre la Calle Kirkpatrick de Altos del Torreón en los Altos de Cerro Azul, Corregimiento de Chilibre, Distrito y Provincia de Panamá.	

Características y Descripción del Lote

Ubicación	Entre Otros Lotes	Topografía	Semi Plana
Forma	Irregular		Ondulado
			Con Inclinación Descendente Hacia el Posterior

Linderos y Medidas	Los linderos y medidas de la Finca No.160842, se encuentra inscrito en la Escritura Pública No. 3528, Notaría 4a del 6 de mayo de 1997.

Características del Vecindario

Tipo de Vecindario:	Urbano	Tipo de Edificación:	Unifamiliar de Descanso
Nivel Económico Del Sector		Medio	
Facilidades Comunitarias		Transporte Público: Ruta de buses sobre la Carretera Hacia Altos de Pacora, ubicada aproximadamente 3 Km. de la propiedad	
		Centros de Salud	Comercios Vecinales
		Escuelas	Iglesias
		Ferreterías	Restaurantes
Tendencias del Sector		Estable	
Infraestructura		Acera	Calle
		No Disponible	Kirkpatrick
			Asfalto
Servicios Públicos		Acueducto Rural	Recolección de Basura
		Cunetas Abiertas	Tanque Séptico
		Energía Eléctrica	Sistema de TV por Cable
		Iluminación	

CUCALON AVALÚOS + Inspecciones

Normas de Zonificación Según el Municipio de Panamá

Según el Municipio de Panamá, Provincia de Panamá, el Sector de Los Altos de Cerro Azul, en donde se encuentra ubicado el lote de terreno, no mantiene norma de zonificación definida; sin embargo el uso predominante es el **USO: RESIDENCIAL DE DESCANSO**

CUADRO DE ACABADOS

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN	TECHO
Unifamiliar de Descanso	Láminas de Panalit Ondulado Tipo Tejalit
	Estructuras de Metal
CIELO RASO	**PAREDES**
Techo Visto	Bloques Repellados y Pintados
Gypsum Board	Gypsum Board
Láminas de Foam Suspendidas en Aluminio	
VENTANAS Y PUERTAS	**PISOS**
Persianas de Vidrio en Aluminio	Cerámica Importada
Vidrio en Marcos Aluminio Tipo Corredizas	Cemento Rústico
Vidrio en Marcos de Madera	
Puerta de Madera Sólida	
Puerta de Plywood Sencillo	
Puerta de Vidrio en Marcos de Madera	
Puerta de Madera con Paños de Vidrio Fijo	

DISTRIBUCIÓN DE LAS MEJORAS

Garaje Techado		Recamaras	3	Cocina	1	Lavandería Techada	1
Terraza Cerrada	1	Servicios Sanitarios	2	Desayunador	1	Depósitos	2
Sala	1	1/2 Servicio Sanitario	1	Balcón	1	Cuarto Ext. De Uso Mult.	1
Comedor	1	Balcón	1	Á. de Uso Múltiple Interna	1	Bohío	1

DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS

Las mejoras contenidas dentro del lote de terreno, consisten en una residencia unifamiliar de descanso con planta baja o nivel de calle y un nivel alto; todo construido de hormigón armado en sus cimientos y estructuras; con techo de láminas de panalit ondulado tipo tejalit apoyado sobre estructuras de metal; cielo raso de techo visto, de láminas de foam suspendidas en aluminio y de gypsum board; paredes de bloques repellados y pintados (observándose la pintura sucia y en mal estado en diferentes partes), con algunas divisiones internas de gypsum board; ventanas de persianas de vidrio en marcos de aluminio, de vidrio en marcos de madera y maros de aluminio tipo corredizas y francesas, algunas con mallas metálicas (observándose algunas de las ventanas en marcos de madera en regular estado; puertas de plywood, de láminas de metal, de madera sólida, de vidrio en marcos de madera y de madera con paños de vidrio fijo (verificandose algunas en regular estado); pisos revestidos de cerámica importada y de cemento rústico. La cocina cuenta con fregador sencillo de acero inoxidable empotrado en sobre de concreto revestido de azulejos, con su pared posterior revestida de (2) hiladas de azulejos, con muebles tipo base y aéreos de madera; contando además con desayunador con base de bloques y sobre de concreto revestido de azulejos. Los servicios sanitarios mantienen artefactos y ferreterías sanitarias importadas y nacionales, con sus paredes revestidas de azulejos hasta el cielo raso. Las recámaras en planta alta carecen de closets, mientras que la ubicada en planta baja cuenta con puertas de plywood en marcos de tablillas de madera con apertura tipo batiente en closets. La lavandería techada cuenta con tina doble de concreto. El entrepiso del cuarto externo y terraza techada se encuentra construido de láminas de plycem con estructuras de metal.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Finca

160842

	Superficie del Terreno		Valor por M2	
Lote No. 136	1,266.32	m2	B/. 30.00	**B/. 37,989.60**

TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE BALBOAS CON 60/100

Valores comparativos para lotes o globos de terrenos de similar características, dimensiones y ubicación en el Sector de Altos de Cerro Azul, Distrito y Provincia de Panamá, se encuentran entre los B/.25.00 y B/. 35.00 por m2

ENFOQUE DE COSTO (METODO DE REPOSICIÓN)

COSTO DE REEMPLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN

Área Cerrada						
Planta Baja (Residencia) **(*)**	84.16	m2	a B/.	750.00	B/.	63,120.00
Planta Alta (Residencia) **(*)**	41.76	m2	a B/.	675.00	B/.	28,188.00
Terraza Cerrada (Residencia) **(*)**	21.77	m2	a B/.	450.00	B/.	9,796.50
Altillo (Residencia) **(*)**	7.91	m2	a B/.	250.00	B/.	1,977.50
Cuarto de Uso Múltiple Externo (Mejoras en el Posterior) **(**)**	14.68	m2	a B/.	525.00	B/.	7,707.00
Área Abierta						
Bohío (Mejoras en el Posterior) **(**)**	14.68	m2	a B/.	375.00	B/.	5,505.00
Balcón **(*)**	6.57	m2	a B/.	275.00	B/.	1,806.75
Lavandería Techada **(*)**	2.30	m2	a B/.	350.00	B/.	805.00
Pavimentos Revestidos **(*)**	33.05	m2	a B/.	100.00	B/.	3,305.00
Pavimento Rústico **(*)**	38.57	m2	a B/.	85.00	B/.	3,278.45
Columnas Frontales **(*)**	5.00	Global		175.00	B/.	875.00
			Costo Total de Reemplazo			**B/.126,364.20**

Edad (Residencia)	22 Años Aprox.	Estado Físico	Regular
Edad (Mejoras en el Posterior)	15 Años Aprox.	Estado Físico	Regular

Depreciación			
Por Edad (Residencia) **(*)**	27.50%	=	B/.31,116.86
Por Edad (Mejoras en el Posterior) **(**)**	18.75%	=	B/.2,477.25
Por Deterioro Físico	10.00%	=	B/.12,636.42
Por Desuso Funcional	3.00%	=	B/.3,790.93

CUCALON AVALÚOS + Inspecciones

ENFOQUE DE COSTO (METODO DE REPOSICIÓN)

Valor Total a Depreciar	B/.50,021.45
Valor Actual de las Mejoras	B/.76,342.75
Valor Actual del Terreno y Las Mejoras	**B/.114,332.35**

ENFOQUE DE COMPARACION DE OFERTAS Y VENTAS (Lote)

Propiedad Avaluada

Dirección: Lote No.136, ubicado sobre la Calle Kirkpatrick de Altos del Torreón en los Altos de Cerro Azul, Corregimiento de Chilibre, Distrito y Provincia de Panamá.

Superficie del Terreno (m2) 1,266.32 **Uso de Suelo** Uso: Residencial de Descanso

Ubicación / Forma / Topografía / Servicios Públicos Entre Otros Lotes / Regular / Topografía Semi Plana, Con Inclinación Descendente Hacia el Posterior / Básicos

Descripción	**Comp. No.1**	**Comp. No.2**	**Comp. No.3**	**Comp. No.4**	**Comp. No.5**
Fuente	Encuentra24	Encuentra24	Encuentra24	Encuentra24	VistaMares Realty
Fecha de Transacción	mar-24	ene-24	ago-23	ene-24	Año 2024
Dirección	Lote en Venta en Los Altos de Cerro Azul	Lote en Venta en Los Altos de Cerro Azul	Lote en Venta en Los Altos de Cerro Azul	Lote en Venta en Los Altos de Cerro Azul	Lote en Venta en Los Altos de Cerro Azul
Superficie del Terreno (M2)	1,466.93	1,425.00	2,015.00	2000.00	1200.00
Calle de Acceso	Asfalto	Asfalto	Asfalto	Asfalto	Asfalto
Servicios Públicos	Básicos	Básicos	Básicos	Básicos	Básicos
Forma / Topografía	Irreular / Semi Plano	Irreular / Semi Plano	Regular / Semi Plano	Regular / Semi Plano	Regular / Semi Plano
Uso de Suelo	Residencial Campestre	Residencial Campestre	Residencial Campestre	Residencial Campestre	Residencial Campestre
Otros (Facilidades / Mejoras)	Similares Facilidades	Similares Facilidades	Similares Facilidades	Similares Facilidades	Similares Facilidades
Valor de La Oferta	B/. 45,000.00	B/. 49,500.00	B/. 65,000.00	B/. 60,000.00	B/. 40,000.00
Valor de la Oferta Por m2	B/. 30.68	B/. 34.74	B/. 32.26	B/.30.00	B/.33.33
HOMOGENIZACION					
Factores de Ajuste	**Comp. No.1**	**Comp. No.2**	**Comp. No.3**	**Comp. No.4**	**Comp. No.5**
Oferta	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
Ubicación	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Sup. del Terreno	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Calle de Acceso	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Servicios Públicos	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Forma / Topografía	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Uso de Suelo	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Otros (Facilidades)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Valor Ajustado	B/.42,750.00	B/.47,025.00	B/.61,750.00	B/.57,000.00	B/.38,000.00
Valor Ajustado por M2	29.14	B/.33.00	30.65	28.50	31.67

Valor por m2 de la Propiedad Luego de la Homogenización	**B/. 30.59**
Valor Comparativo de Mercado Luego de la Homogenización	**B/. 38,737.82**

CUCALON AVALÚOS + Inspecciones

ENFOQUE DE RENTA

VALOR SOBRE LA RENTAL (No Aplica)

Entrada Bruta Mensual Estimada			B/.	0.00
Entrada Bruta Anual Estimada			B/.	0.00
Gastos Anuales Estimados		0.00%	B/.	0.00
Entrada Neta Anual			B/.	0.00
Representa el	0.00	% Neto Sobre la Inversión Estimada	B/.	**0.00**

VALORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Resumen de Valores en Base a los Enfoques Aplicados

Enfoque de Costo	B/. 114,332.35
Enfoque de Comparación de Ofertas y Ventas (Solo Lote)	B/. 38,737.82
Enfoque de Rentas (No Aplica)	B/. 0.00

VALOR CONCILIADO DE LA PROPIEDAD

Valor de Mercado	**B/. 114,000.00**
Valor de Liquidación Forzada	B/. 102,600.00

VALORES REGISTRADOS

Valor de Terreno	B/. 15,385.79	Escritura / Fecha	3528 / 06.05.1997	Notaria / Fecha	4a / 14.07.1997
Valor de Venta	B/. 35,000.00		11637 / 06.09.2001		3a / 20.09.2021

Gravámenes

Sí _____ **No** X

Primera Hipoteca y Anticresis a Favor de: _____

Plazo _____ **Por la Suma de** _____ **Ficha** _____ **Fecha** _____

OBSERVACIONES

La depreciación por edad fue en base al 1.25% anual, incluyendo el 10% por deterioro físico notable en pintura de paredes debido al tipo de clima que se mantiene en el sector y en algunas puertas, además del 3% por desuso, ponderando su edad según las mejoras realizadas en años posteriores.

La inspección se llevo a cabo con dirección solicitada por la solicitante Inmobiliaria Andalucía, S.A y en compañia del Lcdo. Juvenal Pinzon, quien nos acompaño durante el recorrido a la propiedad.

CUCALON VALÚOS + Inspecciones

ANEXOS

Normas de Uso de Suelo
Notas / Restricciones / Definiciones
Declaración de Cumplimiento
Fotografías
Localización Regional
Linderos y Medidas del Finca No. 160842

*Agradecemos la escogencia de **CUCALÓN AVALÚOS + INSPECCIONES (Servicios y Suplidores Universales (SSU), S.A)** como su empresa de avalúos, no sin antes mencionar que los valores aquí plasmado no han sido influenciados de manera alguna y que de igual forma no se ha omitido ningún detalle deliberadamente. El presente informe de Inspección y Avalúo se emite de acuerdo a lo observado mediante inspección física de la propiedad y sin presión alguna por parte de los interesados.*

Panamá, 11 de julio de 2024

Ing. Jorge Luis Bermúdez R.
Gerente de Avalúos
Cucalón Avalúos + Inspecciones
C.I.N°. 2015-031-005

Ing. Abdel Canto
Inspector Avaluador
Cucalón Avalúos + Inspecciones
C.I.N°. 2011-006-049

Cucalón Avalúos + Inspecciones

ANEXOS

Según el Municipio de Panamá, Provincia de Panamá, el Sector de Los Altos de Cerro Azul, en donde se encuentra ubicado el lote de terreno, no mantiene norma de zonificación definida; sin embargo el uso predominante es el **USO: RESIDENCIAL DE DESCANSO**

Notas /Restricciones / Definiciones

Nota No.1: La investigación del Finca No. 160842 en el Registro Público de Panamá, se realizo desde su pagina web "https://registro-publico.gob.pa/" el día 8 de julio de 2024.

Nota No.2, Alcance de la Inspección: Durante la inspección a la propiedad fue posible realizar el recorrido completo tanto en las áreas internas como externas de las mejoras, además del globo de terreno.

Nota No.3, Mejoras: Las mejoras construidas dentro de la propiedad fueron levantadas o medidas manualmente a cinta métrica o dispositivo de medición laser, verificándose las mismas en campo durante la inspección.

Nota No.4, Linderos y Medidas: El detalle de los linderos y medidas de la Finca No. 160842, se encuentra inscrito en la Escritura Pública No. 3528, Notaría 4a del 6 de mayo de 1997.

Valor de Mercado: La cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debe intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador y un vendedor interesados en una transacción libre, después de la adecuada comercialización y donde las partes han actuado de manera conocedora, prudente y sin compulsión.

Enfoque de Costo (Valor Físico o Valor de Reposición): Este está basado en la comparación. En el enfoque de costo, el avaluador estima el valor de la propiedad, comparándola con el costo de producir una nueva propiedad o una propiedad substituta, según lo que el mercado sugiera sea la comparación más idónea.

Enfoque Comparativo de Ventas: Es el procedimiento a través del cual se obtiene el valor estimado del mercado de la propiedad valuada, comparándola con propiedades similares en el mercado.

Enfoque de Renta: Proporciona un indicativo de valor convirtiendo los flujos de efectivo futuros a un solo valor de capital actual.

Valor de Venta Forzada o Valor de Liquidación: El importe que razonablemente se podría recibir de la venta de la propiedad dentro de un marco de tiempo muy corto para satisfacer el marco de tiempo de comercialización.

Declaración de Cumplimiento

La valuación se ha realizado en conformidad con las IVS-2017-2020 aplicables al tipo de valoración realizada.

Las descripciones de hechos presentes en el informe son correctos hasta donde el Valuador alcanza conocer.

El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio.

Los honorarios del valuador no están sujetos ni dependen del resultado del avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un Código de Ética y Normas de Conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación profesional.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y tipología del bien que está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble motivo de este avalúo.

Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

El valuador conserva el expediente de trabajo con el archivo de la documentación que respalda los resultados y conclusiones de la valuación. Los mismos se conservarán por un término no mayor de cinco años.

Este informe de avalúo se ha preparado bajo las siguientes suposiciones generales:

- No se asume responsabilidad por la descripción legal proporcionada ni por consideraciones de carácter legal o por el título de propiedad se encuentra en orden y en estado comercializable, a menos que se declare lo contrario.

- La propiedad se valúa libre de cualquier gravamen o afectación, a menos que se declare lo contrario.

- Se da por hecho que el dueño de la propiedad ha actuado en forma responsable y que la administración del inmueble se ha llevado a cabo de manera competente.

- La información proporcionada por terceros se supone confiable, pero no se garantiza su exactitud

- Todos los estudios de ingeniería se suponen correctos. Los planos de la propiedad, el subsuelo o estructuras que aumenten o disminuyan su valor. No se asume por ninguna responsabilidad por tales condiciones ni por obtención de estudios de ingeniería que pudieran requerirse para descubrirlas

- Se asume que todas las licencias, certificaciones de ocupación, consentimientos y demás autorizaciones legislativas o administrativas requeridas por el gobierno nacional, organización privada, han sido obtenidos o podrán obtenerse o reservarse para cualquier uso en que se fundamente la estimación de valor que señala este informe.

- A menos que se indique lo contrario en este informe, el valuador no observó la existencia de materiales peligrosos que pudieran o no estar presentes en la propiedad. El valuador no tiene conocimiento de la existencia de tales materiales dentro de la propiedad. Sin embargo, el valuador no está calificado para detectar tales substancias.

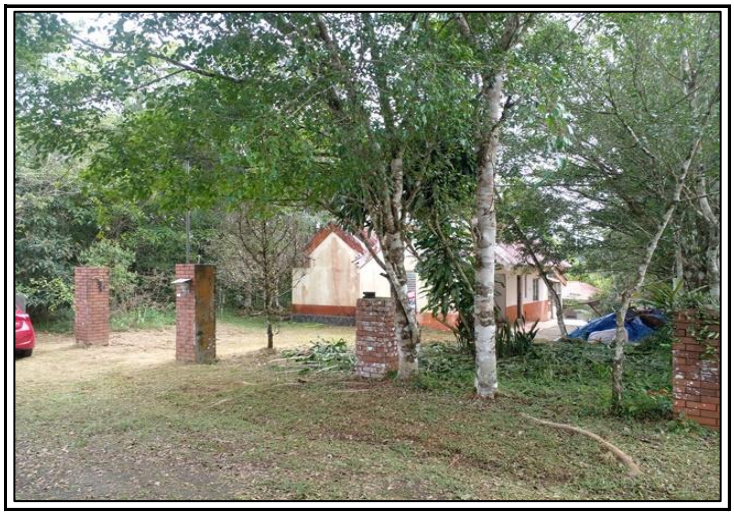
Este informe de avalúo se ha preparado de acuerdo con las siguientes condiciones generales limitativas:

- Cualquier distribución del valor total estimado entre el terreno y a los edificios, no deberán utilizarse conjuntamente con cualquier otro avalúo, careciendo de validez si así se usaren.

- La posesión de este informe o ejemplar del mismo, no conlleva el derecho de publicación.

- Ni el total o parte alguna del contenido de este informe (especialmente sobre cualquier conclusión de valor, la identidad del valuador o la empresa con la que esté asociado el valuador) podrá diseminar al público a través de publicidad, relaciones públicas, noticieros, ventas o cualquier otro medio, sin permiso previo por escrito y aprobación del valuador.

Fotografías



1.Vista General Externa de la Propiedad



2. Vista General Interna de la Propiedad



3. Vista de la Calle de Acceso



4. Vista de la Calle de Acceso

Fotografías



5. Vista del Pasillo Lateral Derecho



6. Vista de la Sala - Planta Baja



7. Vista de la Sala - Planta Baja



8. Vista del Comedor - Planta Baja

Fotografías



9. Vista de la Terraza Cerrada



10. Vista de la Terraza Cerrada



11. Vista de la Cocina



12. Vista del Desayunador

Fotografías



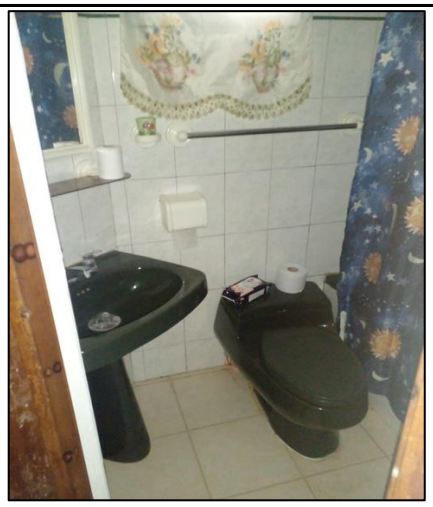
13. Vista de Medio Servicio Sanitario



14. Vista de la Recámara No. 1 - Planta Baja



15. Vista del Closet en la Recámara No. 1 - Planta Baja

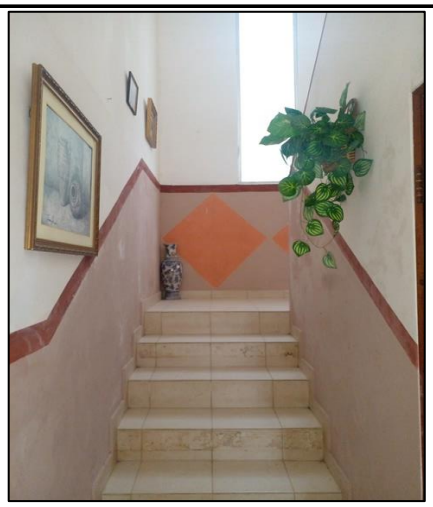


16. Vista del Servicio Sanitario en la Recámara No. 1 - Planta Baja

Fotografías



17. Vista del Servicio Sanitario en la Recámara No. 1 - Planta Baja



18. Vista de la Escalera de Acceso a Planta Alta



19. Vista del Pasillo de Distribución - Planta Alta



20. Vista del Área de Uso Múltiple -Planta Alta

Fotografías



21. Vista del Balcón - Planta Alta



22. Vista Panorámica desde el Balcón

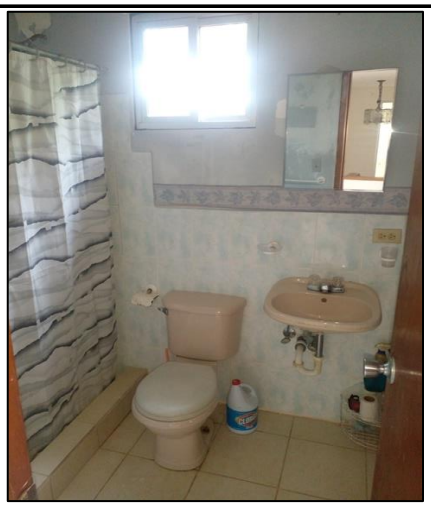


23. Vista de la Recámara No. 2 - Planta Alta

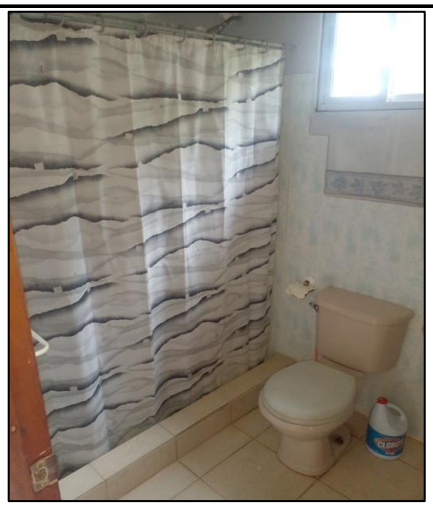


24. Vista de la Recámara No. 3 - Planta Alta

Fotografías



25. Vista del Servicio Sanitario - Planta Alta



26. Vista del Servicio Sanitario - Planta Alta



27. Vista de la Lavandería Techada - Planta Baja



28. Vista del Depósito No. 1 Acceso Independiente

Fotografías



29. Vista del Depósito Externo No. 2 Bajo la Escalera



30. Vista de la Vereda de Acceso al Bohío



31. Vista General del Bohío



32. Vista del Cuarto Externo de Uso Múltiple en el Bohío

Fotografías



33. Vista de la Fachada Posterior



34. Vista del Resto del Globo del Terreno

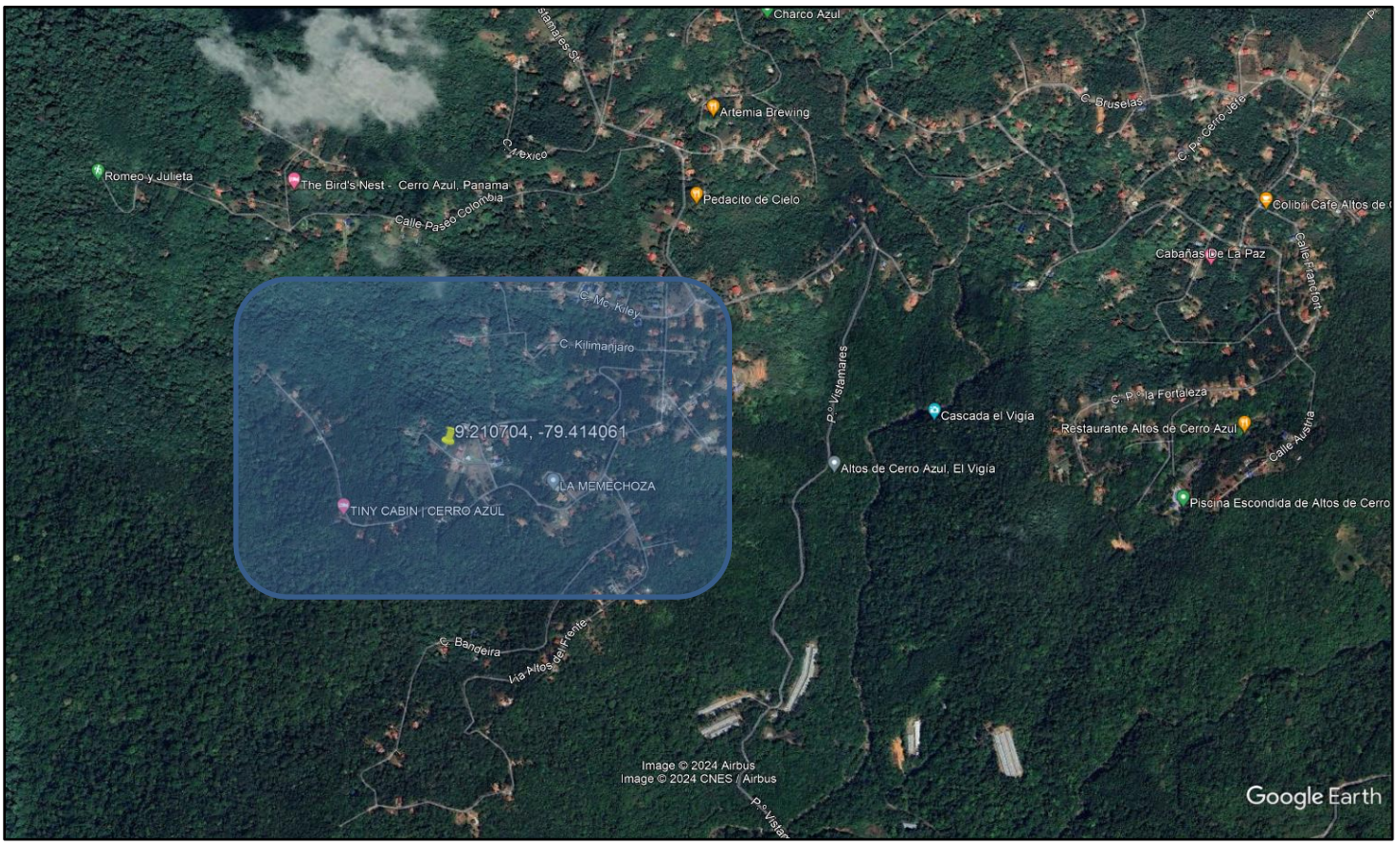


35. Vista del Vecindario



36. Vista del Vecindario

Localización Regional





Linderos y Medidas de la Finca No. 160842, Véase en la Escritura Pública No. 3528, Notaría 4a del 6 de mayo de 1997.

Rural ALTOS DEL TORREON, cuyas medidas, linderos generales, superficie y demás pormenores constan inscritos en el Registro Público.- - - --SEGUNDO:--Declara EL VENDEDOR que de la referida finca número ciento once mil ochocientos ochenta y cinco (111885) ya descrita segrega un lote de terreno identificado con el número CIENTO TREINTA Y SEIS (136) el cual según plano número ocho siete- cinco siete tres cinco seis (87- 57356)----- tiene una SUPERFICIE de:--MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (1266) METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS (32) DECIMETROS CUADRADOS y cuyas MEDIDAS Y LINDEROS se describen así:--Partiendo de un punto con rumbo SUROESTE sesenta y dos (62) grados cero siete (07) minutos cero cinco (05) segundos, se miden setenta (70) metros noventa y cinco 995) centimetros, colindando con lote ciento treinta y siete (137); de allí con rumbo NOROESTE treinta y seis (36) grados cero dos (02) minutos quince (15) segundos, se miden quince (15) metros cero cero (00) centimetros, colindando con lote ciento treinta y uno (131); de allí con rumbo SUROESTE cincuenta y ocho (58) grados doce (12) minutos diez (10) segundos, se miden setenta y seis (76) metros sesenta y nueve (69) centimetros, colindando con lote ciento treinta y cinco (135); de allí con rumbo NOROESTE veintitres (23) grados cuarenta y seis (46) minutos cero cero (00) segundos, se miden veinte (20) metros cero cero (00) centimetros, colindando con Calle Kirkpatrick y se llega al punto que nos sirvió de partida, cerrando así el polígono descrito.-----TERCERO:--Declara EL VENDEDOR que por medio de la presente Escritura Pública DA EN VENTA REAL Y EFECTIVA el lote número CIENTO TREINTA Y SEIS (136) antes descrito, para que forme finca aparte en el Registro Público.-------- CUARTO:--Declara EL VENDEDOR que el precio de venta del referido lote número CIENTO TREINTA Y SEIS (136) es por la suma de QUINCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS (US$15.385.79) moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica, la cual declaran haber recibido a su entera satisfacción.- - -QUINTO:--Declaran las partes que la venta se hace libre de gravamenes y con las restricciones y obligaciones que más adelante se detallan, comprometiéndose EL VENDEDOR al saneamiento de conformidad con la Ley.- SEXTO:--Declara EL VENDEDOR que con motivo de la venta efectuada anteriormente