Panamá, 13 de agosto del 2026.

Ref. PH-08-22758/2026.

Señor:
ILING GRIMANESA KAM CHEUNG
Ciudad de Panamá

Estimado Señor:

Mediante la presente adjuntamos nuestro Informe de Inspección y Avalúo, realizado a un apartamento de propiedad horizontal identificado con el N°21-B, en el nivel 2000, del P.H VIVENDI TOWERS (Torre 300) con **Folio Real N°429261 PH (8705), Entrada 28404/2014**; propiedad de **ILING GRIMANESA KAM CHEUNG.** Ubicado el Boulevard Joseph Esses, de la Urbanización Edison Park, en el corregimiento de Bethania de esta ciudad.

Hacemos la observación que es nuestra opinión que de acuerdo a las condiciones actuales del mercado y el tipo de arquitectura que presenta este apartamento, el **Valor Actual de Mercado** puede estimarse en **B/.210,000.00.**

Aprovechamos la ocasión para agradecerle el habernos escogido, al mismo tiempo que nos ponemos a su entera disposición para la aclaración de dudas que pudiera existir.

ATENTAMENTE,

INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A



INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

Ref. PH-08-22758/2026.

Panamá, 13 de agosto del 2026.

Señores: **ILING GRIMANESA KAM CHEUNG.**

En atención de la solicitud, para que realicemos el respectivo Informe de Inspección y Avalúo, que consiste en un apartamento de propiedad horizontal identificado con el N°21-B, en el (Nivel 2000) de la Torre 300, del Complejo P.H. Vivendi Towers.

1. GENERALES DE LA PROPIEDAD.

REGISTRO: FOLIO REAL **429261** ENTRADA **28404/2014**

PROVINCIA DE: Panamá. (Código de Ubicación 8705)

LOCALIZACIÓN: 08°59'42.34"N - 79°31'48.72"O

PROPIETARIO: **ILING GRIMANESA KAM CHEUNG.**

UBICACIÓN: En el Boulevard Joseph Esses, de la Urbanización Edison Park, en el corregimiento de Bethania de esta ciudad.

ESTADO FÍSICO DE LA PROPIEDAD: Buena.

PROPOSITO DEL AVALÚO: Avalúo completo.

FECHA DE DECLARACIÓN: 19 de septiembre del 2018.

VALOR REGISTRADO: B/.177,292.50

GRAVAMENES: Si.

Hacemos la observación que de acuerdo con nuestra investigación en el Registro Público el Folio Real N°429261 (8705), está dada en primera hipoteca y anticresis con limitación de dominio a favor de **Banistmo, S.A.** (Ver Documentación Adjunta)

REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE

FINCA: 429261 COD. UBICACIÓN: 8705 ROLLO: 1 ASIENTO: 5

DOCUMENTO: 1

DATOS DE LA INSCRIPCIÓN

FICHA: 597464
FECHA: 14/02/2014 00:00:00
DERECHOS: 412.00
MONTO DE HIPOTECA: 131200.00

DESCRIPCIÓN

DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS ESTA FINCA A FAVOR DE BANISTMO,S.A
POR LA SUMA DE B/131,200.00 CON UN PLAZO DE 5 AÑOS PRORROGABLES A OPCION
DEL BANCO HASTA POR 2 PEDIODOS ADICIONALES DE 5 AÑOS CON UNA TASA DE
INTERES DE 4.75% ANUAL Y UNA TASA DE INTERES EFECTIVA DE 4.98% ANUAL.
PARA MAS DETALLES VEASE FICHA 597464 DOCUMENTO REDI 2551262 ASIENTO
28404 TOMO 2014 DEL DIARIO.
FECHA DE REGISTRO:PANAMA, 14 DE FEBRERO DE 2014

ADQUIRENTES Y TRANSMITENTES

ACREEDORES

BANISTMO,S.A.

DEUDORES

ILING GRIMANESA KAM CHEUNG con cédula 2-725-1986

DATOS DEL DIARIO

TOMO: 2014
ASIENTO: 28404

DATOS DE LA ESCRITURA

FECHA: 03/02/2014 00:00:00
NÚMERO: 1264
NOTARÍA: 03
PROVINCIA: PANAMA
DESCRIPCION NOTARÍA: NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO
NUM. DOCUMENTO REG: 2551262

Copia para propositos informativos solamente

ICAPSA

2. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

Calles	**X** Hormigón	Tosca
	Carpeta Asfáltica	Servidumbre
	Vereda Peatonal	Tierra
	Vereda Vehicular	Gravilla
Infraestructuras	**X** Alcantarillado Pluvial	**X** Cableado Telefónico
	X Alcantarillado Sanitario	**X** Luz Eléctrica
	X Acueducto (Agua)	**X** Aceras / Áreas Verdes
	Planta de Tratamiento	Tanque Séptico

La edificación se localiza sobre una calle secundaria donde se ha permitido el uso del suelo para desarrollos de usos residenciales de alta densidad y comerciales, encontrándose cercana a edificios multifamiliares, con locales comerciales en sus plantas bajas.

El acceso a la edificación es por medio de la vía Ricardo J. Alfaro o bien por medio de la vía Boyd-Roosvelt (Transístmica), las que consisten de dos de las principales arterias vehiculares de la urbe, lo que le permite un rápido acceso a diferentes sectores de la ciudad; por lo que a nuestra opinión se encuentra en punto estratégico dentro de la ciudad.

En su entorno encontramos centros educativos (colegio La Salle) y locales comerciales, así como el Centro Comercial Edison Plaza y Centro Comercial Siglo XXI, además de las instalaciones de empresas de renombres tales, como la Cervecería Nacional, Tropigas y Tagarópulos, entre otras. Además de algunos desarrollos urbanísticos de características mixtas, tales como Los Ángeles, El Paical, El Carmen, El Cangrejo, La Locería y La Alameda, entre otros.

3. DESCRIPCIÓN Y VALOR DEL TERRENO

El apartamento se encuentra construido sobre un globo de terreno de forma rectangular y topografía mayormente plana, construido en su totalidad con un tipo de suelo apto para la construcción de edificaciones

multifamiliares en Propiedad Horizontal. La Finca Madre cuenta con una superficie inscrita de 1,945.87m².

Asimismo, hacemos la observación que el valor del terreno será establecido considerando el área total que ocupa la Finca Madre donde se construyó el P.H. Vivendi Towers, Torre 300 el que fuera segregado para formar Fincas independientes debidamente inscritas al régimen de propiedad horizontal, donde hemos considerado para el apartamento motivo de nuestra inspección, su participación de las áreas comunes establecida de acuerdo al Registro Público en 0.48459%.

Valor del Terreno	1,945.87 m²	x	B/. 875.00	x 0.48459%	**B/.8,250.81**
Valor Total del Terreno					

4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCIÓN

La propiedad motivo del presente Informe de Inspección y Avalúo consiste en un apartamento de propiedad horizontal, identificado con el N°21-B, localizado en el nivel 2000 de la Torre 300, del Complejo P.H. Vivendi Towers, ubicado en la calle Boulevard Joseph Esses, de la Urbanización Edison Park, en el corregimiento de Bethania de esta ciudad.

El complejo consiste en dos torres construidas en términos generales de mampostería, integradas mediante un área social y de estacionamientos en común. El complejo cuenta con tres niveles de sótano para estacionamientos; una planta baja con estacionamientos, vestíbulo, garita de seguridad y veredas peatonales, dos plantas de estacionamientos, una planta de área social y cuenta con veinticinco plantas altas típicas, ocupadas por cuatro apartamentos por nivel y una planta con un apartamento tipo pent-house.

Adicionalmente el complejo cuenta con un área social con piscina, salones de reuniones, gimnasio y terraza abierta para fiestas, terraza semiabierta con bar integrado, dos elevadores por torre, guardia de seguridad las 24 horas, cámaras de circuito cerrado, alarma contra incendio con detectores de humo, lámparas de emergencia, tanque de gas comunal y tanques para reserva de agua, entre otras.

A continuación, hacemos una descripción general del apartamento con distribución y tipos de acabados, de acuerdo con lo observado durante nuestra visita de inspección:

El apartamento objeto de nuestra inspección cuenta con sala-comedor, cocina con lavandería integrada, una recámara principal con servicio sanitario integrado, dos recámaras secundarias y un servicio sanitario de uso múltiple. Sus acabados en términos generales son de piso recubierto de baldosas y zócalos de porcelanato importadas, paredes de bloques de cemento repelladas (revestidas totalmente de azulejos en servicios sanitarios, cocina y lavandería) y parcialmente en recámara secundaria y en sala con baldosas WPC, ventanas corredizas de vidrio en marcos de aluminio protegidas con mallas de seguridad, puerta principal de seguridad metálica multipuntos (5), puertas interiores preformadas de láminas de plywood, guardarropas empotrados con puertas corredizas de MDF laminadas en las recámaras, estructura de concreto armado y techo de losa repellada con cielo raso de gypsum board perimetral con ojos de buey. La cocina tiene muebles modulares de PVC con sobre de granito y cada servicio sanitario cuenta con artefactos sanitarios importados y puertas corredizas de vidrio templado en duchas, así como muebles base modulares.

Hacemos la observación que de acuerdo con el Reglamento de copropietario al apartamento en referencia le corresponde 0.48459% de participación sobre las áreas comunes, así como dos estacionamientos bajo

techo localizados en el Nivel E1 y un depósito identificado con el N°38 localizado en el nivel -100.

5. VALOR DE REPOSICIÓN

Las áreas señaladas corresponden a las medidas obtenidas de nuestra investigación en el Registro Público.

Cabe señalar que el valor de reposición será estimado tomando en consideración las mejoras debidamente terminadas, así como los precios normales de los materiales, equipos, mano de obra, gastos generales y utilidad del contratista, pero sin previsión para tiempo extra o descuento en la compra de materiales.

Asimismo, el valor señalado incluye los costos de construcción (mano de obra, materiales, utilidades, financiamiento e intereses), facilidades que disponen el edificio y uso de las áreas comunes de acuerdo con su porcentaje de participación.

Área de Construcción	100.00	m^2 x	B/. 2,100.00=	B/. 210,000.00
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN				**B/.210,000.00**

Hacemos la observación que la propiedad fue construida en el año de 2013, siendo objeto de mejoras posteriores. Por ello la depreciación será estimada de acuerdo con los parámetros tradicionales del 1.33% anual por edad y deterioro físico, ponderando su edad de acuerdo con las mejoras posteriores.

B/. 210,000.00	x	1.33%	x	13	Años	x	60%	= **B/.21,785.40**
								10.374%
Vida útil estimada								**62 años**

ICAPSA

6. VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD.

Este valor se obtiene estableciendo un Valor para el Terreno (previo análisis de las diversas ofertas y demandas que presenta el sector), un Valor de Reconstrucción o bien Reposición estimado considerando lo que costaría construir las Mejoras en referencia en las condiciones actuales del mercado de acuerdo a los precios normales de los materiales, equipos, mano de obra, gastos generales y utilidad del contratista, pero sin previsión para tiempo extra o descuento; tomando en consideración, los Costos de Construcción de la CAPAC y el Reporte de datos de Costo Directos de Obras emitido por la Dirección de Ingeniería de la Contraloría General de la República, menos el Gasto de Depreciación, la cual es calculada en base a la edad del bien, su estado físico y posible vida útil actual el que se estima con base de la edad y el estado físico y mantenimiento que presentan las mismas.

VALOR FÍSICO ACTUAL

Valor de Reposición	B/.	210,000.00
Depreciación	(B/.	21,785.40)
Valor Real de las Mejoras	B/.	188,214.60
Estacionamiento Adicional	B/.	12,000.00
Deposito	B/.	7,500.00
Valor del Terreno	B/.	8,250.81
Valor Total de Enfoque de Costo	**B/.**	**215,965.41**

ICAPSA

ENFOQUE DE INGRESO

Corresponde a la cantidad estimada por la cual se debería arrendarse un interés sobre una propiedad en la fecha de valuación, entre un arrendador y un arrendatario dispuestos, en condiciones apropiadas de arrendamiento en condiciones de plena competencia, después de adecuada comercialización y en las cuales las partes hayan actuado cada cual con conocimiento, prudencia y sin presión.

Por tal motivo hacemos la observación que la Entrada Bruta Mensual señalada, corresponde al ingreso que pudiera generar por arrendamiento mensual la propiedad, de acuerdo a las condiciones actuales del mercado donde se ha considerado principalmente su ubicación tipo de acceso, facilidades que brindan el entorno, oferta y demanda. Por lo antes mencionado cualquiera variación en este valor, podría causar un efecto en los resultados finales del presente avalúo.

Asimismo, dentro de los gastos se ha considerado además de los gastos de mantenimiento; el factor de desocupación y cobranza (atrasos en el pago de alquiler).

MÉTODO DE COMPARACIÓN DIRECTA					
ELEMENTO	**COMPARABLE No. 1**	**COMPARABLE No. 2**	**COMPARABLE No. 3**	**COMPARABLE No. 4**	**COMPARABLE No. 5**
	DESCRIPCIÓN	**DESCRIPCIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
PROPIEDAD	APARTAMENTO	APARTAMENTO	APARTAMENTO	APARTAMENTO	APARTAMENTO
PRECIO DE ALQUILER	B/.1,100.00	B/.1,000.00	B/.950.00	B/.1,200.00	B/.1,100.00
DIRECCIÓN	PH VIVENDI TOWER 300	PH VIVENDI TOWERS	PH VIVENDI TOWERS	PH VIVENDI TOWERS	PH VIVENDI TOWERS
m² DE CONSTRUCCION	96.00	100.00	104.00	103.00	100.00
TERRENO (m²)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2006	2006	2006	2006	2006
SECCIONES/ DORMITORIOS/BAÑOS	06/02/02	06/03/02	06/03/02	06/03/02	06/03/02
ESTACIONAMIENTOS	2	2	1	1	1
Valor unitario de m²	B/.11.46	B/.10.00	B/.9.13	B/.11.65	B/.11.00
AGENTE	COMPRE O ALQUILE	RENT A HOUSE PANAMA VIP	GLADYS ZHONG BIENES RAICES	MARIA LOPEZ	PANAMA RAHAM 2014, S.A.
CUADRO DE AJUSTE	**COEFICIENTES**				
Ubicación	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Tamaño (m²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Mejoras	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Area Social	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
F. Negociacion	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor de Correcion	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
Valor Homologado	**B/. 1,100.00**	**B/. 1,000.00**	**B/. 950.00**	**B/. 1,200.00**	**B/. 1,100.00**
Relacion por m²	**B/. 11.46**	**B/. 10.00**	**B/. 9.13**	**B/. 11.65**	**B/. 11.00**
VALOR DE ACUERDO AL MÉTODO COMPARATIVO					**B/. 1,064.87**

Entrada Bruta Mensual B/. 1,000.00

Entrada Bruta Anual B/.12,000.00

Menos Gastos Aproximados B/. 1,440.00 12%

Renta Neta Anual B/.10,560.00

Calculada al 8.5% neto sobre la inversión.

VALOR SOBRE LA RENTA **B/.124,235.29**

ICAPSA

OTRAS OBSERVACIONES

NOTA N°1: VALOR COMPARATIVO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el Valor Comercial del bien inmueble, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a la propiedad objeto de nuestro avalúo. Este método es utilizado a discreción de nuestro avaluador; siendo en todo momento utilizado con inmuebles que están constituidos de manera integral y que están conformados por un solo parámetro valuatorios.

MÉTODO DE COMPARACIÓN DIRECTA					
ELEMENTO	**COMPARABLE No. 1**	**COMPARABLE No. 2**	**COMPARABLE No. 3**	**COMPARABLE No. 4**	**COMPARABLE No. 5**
	DESCRIPCIÓN	**DESCRIPCIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
PROPIEDAD	APARTAMENTO	APARTAMENTO	APARTAMENTO	APARTAMENTO	APARTAMENTO
PRECIO DE VENTA	B/.169,000.00	B/.178,000.00	B/.165,000.00	B/.180,000.00	B/.212,500.00
DIRECCIÓN	PH VIVENDI TOWERS	PH VIVENDI TOWERS	PH VIVENDI TOWERS	PH VIVENDI TOWERS	PH VIVENDI TOWER 100
m² DE CONSTRUCCIÓN	95.00	98.00	100.00	102.00	125.00
m² DE TERRENO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2006	2006	2006	2006	2006
SECCIONES/ DORMITORIOS/BAÑOS	06/03/02	06/03/02	06/03/02	06/03/02	06/03/02
ESTACIONAMIENTOS	1	1	1	1	2
Valor unitario de m²	B/.1,778.95	B/.1,816.33	B/.1,650.00	B/.1,764.71	B/.1,700.00
AGENTE	MONTES REALTORS	RENTALS PANAMA	INMO PANAMA	CLAUDIA COQUEL	GLOBAL BANK
CUADRO DE AJUSTE	**COEFICIENTES**				
Acceso	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Mejoras	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Años	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00
Tamaño (m²)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85
Ubicación	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Acabados	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
F. Negociacion	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10
Factor de Correcion	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0143**	**0.9929**
Valor Homologado	**B/. 169,000.00**	**B/. 178,000.00**	**B/. 165,000.00**	**B/. 182,571.43**	**B/. 210,982.14**
Relacion por m²	**B/. 1,778.95**	**B/. 1,816.33**	**B/. 1,650.00**	**B/. 1,789.92**	**B/. 1,687.86**
VALOR DE ACUERDO AL MÉTODO COMPARATIVO					**B/.174,460.94**

NOTA N°2: Valor de Mercado: Es la cuantía estimada por la que una propiedad podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un vendedor y un comprador en una operación que transcurra en condiciones de plena competencia, en donde los participantes actúen sin coacción y con total conocimiento. El valor de mercado suele ser fluctuante, ya que depende en gran medida de las distintas variables que permanecen en constante movimiento. Por lo antes indicado es nuestra opinión que este Valor puede ser estimado en: **B/.210,000.00**

NOTA N°3: Valor de Liquidación o de Venta Forzosa (Venta Rápida): Es importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el marco temporal de comercialización adecuada exigido en la definición de Valor de Mercado. En algunos países el valor de venta forzada en concreto puede también incluir al vendedor no dispuesto a vender y al comprador o

compradores que adquieren el bien con pleno conocimiento de la situación de desventaja del vendedor. Por lo antes indicado es nuestra opinión que este Valor puede ser estimado en **B/.189,000.00**

NOTA N°4: CONCLUSIONES (VALOR DE MERCADO)

Enfoque de Costo: **B/.215,965.41**
Enfoque de Ingreso: **B/.124,235.29**
Enfoque de Mercado: **B/.174,460.94**
Valor de Mercado: **B/.210,000.00**
Valor de Liquidación: **B/.189,000.00**

NOTA N°5: DATOS GENERAL

Empresa: ICAPSA
Fecha de Inscripción: 01 de octubre del 2004, empresa conformada por un grupo de profesionales con experiencia con más de 20 años de ejecutoria exitosa en reconocidas empresas en el campo de la Arquitectura e Ingeniería; estando comprometidos en todo momento a realizar las inspecciones de Avalúos en General, Equipos y Maquinarias, Inspecciones de Obra y Avances Financieros, a nivel nacional
RUC: 678826-1-464082 D.V. 78
Resolución de JTIA: Resolución 1620
Usuario Previsto: Aún por Definir (Cliente)
Base del Valor: Valor de Mercado
Tipo de Informe: Resumido
Moneda Utilizada: Balboa

NOTA N°6: NORMA DE DESARROLLO URBANO

RM3 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios, edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, locales comerciales en planta baja. Densidad neta hasta 1500 personas / hectárea.

NOTA N°7: MEDIDAS Y LINDEROS

Ver Documentación Adjunta.

NOTA N°8: NOTA DE PÓLIZA DE SEGURO

Hacemos la observación que es nuestra opinión que, para la contratación de una póliza de seguros contra incendio, el valor indicado sin incluir las facilidades que dispone el edificio, estacionamientos y el uso de las áreas comunes de acuerdo con su porcentaje de participación sobre las áreas comunes, los valores a considerar serían los siguientes:

Valor de Reposición: B/.210,000.00
Valor Físico Actual: B/.190,000.00

ICAPSA

NOTA N°09:

Fecha de Solicitud: 07 de agosto del 2026.
Fecha de Inspección: 08 de agosto del 2026.
Fecha del Valor: 13 de agosto del 2026.

NOTA N°10: RESTRICIONES

Hacemos la observación que la propiedad en referencia cuenta con la restricción, inscrita en el Registro Público, de acuerdo Régimen de Propiedad Horizontal.

NOTA N°11:

SECUESTRO: No Existe.
EMBARGO: No Existe.

ICAPSA

REGISTRO PÚBLICO
DE PANAMÁ

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

FINCA: 429261 COD. UBICACIÓN: 8705 ROLLO: 1 ASIENTO: 4

DOCUMENTO: 1

DATOS DE LA INSCRIPCIÓN

FECHA: 14/02/2014 00:00:00
DERECHOS: 534.00

DESCRIPCIÓN

BIENES ANEXOS A SU UNIDAD INMOBILIARIA 2 ESTACIONAMIENTOS
IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 220 Y 221 UBICADOS EN EL NIVEL 100 TORRE
300 Y UN DEPOSITO CON NUMERO 38 UBICADO NIVEL -100 SUPERFICIE 6.79MTS

ADQUIRENTES Y TRANSMITENTES

FECHA INSCRIPCIÓN: 17/06/2013 15:00:33.
NUM. DOCUMENTO REG.: 2551262.
STATUS DE REGISTRO: ACTIVO.
TIPO DE REGISTRO: TRANSMITENTE.
NOMBRE: MAPFRE PANAMA, S.A.,.

FECHA INSCRIPCIÓN: 14/02/2014 09:49:45.
STATUS DE REGISTRO: ACTIVO.
TIPO DE REGISTRO: ADQUIRENTE.
NOMBRE: ILING GRIMANESA KAM CHEUNG.
CÉDULA O PASAPORTE: 2-725-1986.
ESTADO CIVIL: S.

ACREEDORES

DEUDORES

DATOS DEL DIARIO

TOMO: 2014
ASIENTO: 28484

DATOS DE LA ESCRITURA

FECHA: 03/02/2014 00:00:00
NÚMERO: 1264
NOTARÍA: 03
PROVINCIA: PANAMA
DESCRIPCION NOTARÍA: NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO
NUM. DOCUMENTO REG: 2551262

OTROS DATOS

VALOR DE LA OPERACIÓN: 177292.50
NATURALEZA DEL ACTO: VENTA
NOTARIO: NOTARIA TERCERA

Copia para propositos informativos solamente

ICAPSA

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL
B/.8.00
NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA
NOTARIO TERCERO DEL CIRCUITO DE PANAMA - R. DE PANAMA

Oeste: Apartamento 5-D y 6-D, respectivamente.----------

APARTAMENTO 7-A, 8-A, 9-A, 10-A, 11-A, 12-A, 14-A, 15-A, 16-A, 17-A, 18-A, 19-A, 20-A, 21-A, 22-A, 23-A, 24-A, 25-A, 26-A y 27-A, NIVELES 700 A 2600.----------

Partiendo de un punto ubicado más al norte del área que se describe y siguiendo las paredes exteriores y medianeras se mide cuatro metros con quince centímetros (4.15m) en dirección Sur Este, de allí se mide ochenta centímetros (0.80m), en dirección Norte Este, de allí se mide tres metros con ocho centimetros (3.08m), en dirección Sur Este, de allí se mide ochenta centímetros (0.80m) en dirección Sur Oeste, de allí se mide dos metros con ochenta y dos centímetros (2.82m), en dirección Sur Este, de allí se mide un metro con sesenta y tres centímetros (1.63m) en dirección Sur Oeste, de allí se mide dos metros con sesenta y ocho centímetros (2.68m) en dirección Sur Este, de allí se mide cinco metros con treinta y dos centímetros (5.32m) en dirección Sur Oeste, de allí se mide seis metros con veinticuatro centímetros (6.24m) en dirección Norte Oeste, de allí se mide cuarenta y un centímetros (0.41m) en dirección Norte Este. De allí se mide tres metros con cincuenta y seis centímetros (3.56m), en dirección Norte Oeste, de allí se mide treinta y cinco centímetros (0.35m) en dirección Sur Oeste, de allí se mide dos metros con noventa y tres centímetros (2.93m) en dirección Norte Oeste, de allí se mide seis metros con noventa centímetros (6.90m), en dirección Norte Este, hasta llegar al punto de partida de esta descripción.----- Superficie: Ochenta y ocho metros cuadrados (88.00m2).---- Linderos---- Norte: apartamento 7-B, 8-B, 9-B, 10-B, 11-B, 12-B, 14-B, 15-B, 16-B, 17-B, 18-B, 19-B, 20-B, 21-B, 22-B, 23-B, 24-B, 25-B, 26-B y 27-B, respectivamente.--- Sur: apartamento 7-E, 8-E, 9-E, 10-E, 11-E, 12-E, 14-E, 15-E, 16-E, 17-E 18-E 19-E, 20-E, 21-E 22-E, 23-E, 24-E, 25-E, 26-E y 27-E, respectivamente.--- Este: resto libre de la finca, respectivamente--- Oeste: área de circulación común respectivamente.----------

APARTAMENTO 7-B, 8-B, 9-B, 10-B, 11-B, 12-B, 14-B, 15-B, 16-B, 17-B, 18-B, 19-B, 20-B, 21-B, 22-B, 23-B, 24-B, 25-B, 26-B, 27-B, NIVELES 700 A 2600----------

Partiendo de un punto ubicado más al norte del área que se describe y siguiendo las paredes exteriores y medianeras se miden once metros (11.92m), en dirección Sur Este, de allí se mide seis metros con veintisiete centímetros (6.27m), en dirección Sur Oeste, de allí se mide setenta y ocho centímetros (0.78m), en dirección Sur Este, de allí se mide un metro con

setenta centímetros (1.70m), en dirección Sur Este, de allí se mide setenta y ocho centímetros (0.78m), en dirección Norte Oeste, de allí se mide ochenta centímetros (0.80m), en dirección Sur Oeste, de allí se mide cuatro metros (4.80m), en dirección Norte Oeste, de allí se mide un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45m), en dirección Norte Este, de allí se mide ocho metros con siete centímetros (8.07m), en dirección Norte Oeste, de allí se mide un metro con setenta centímetros (1.70m), en dirección Norte Este, de allí se mide setenta y cuatro centímetros (0.74m), en dirección Sur Este, de allí se mide cinco metros con sesenta y siete centímetros (5.67m), en dirección Norte Este , hasta llegar al punto de partida de esta descripción.------ Superficie: Cien metros cuadrados (100.00m2)---Linderos: Norte: resto libre de la finca--- Sur: apartamento 7-A. 8-A, 9-A, 10-A, 11-A, 12-A, 14-A, 15-A, 16-A, 17-A, 18-A, 19-A, 20-A, 21-A, 22-A, 23-A, 24-A, 25-A, 26-A, 27-A y área común, respectivamente.---- Este: resto libre de la finca--- Oeste: apartamento 7-C, 8-C, 9-C, 10-C, 11-C, 12-C, 14-C, 15-C, 16-C, 17-C, 18-C, 19-C, 20-C, 21-C, 22-C, 23-C, 24-C, 25-C, 26-C, 27-C y área común, respectivamente. ----------

APARTAMENTO TIPO 7-C, 8-C, 9-C, 10-C, 11-C, 12-C, 14-C, 15-C, 16-C, 17-C, 18-C, 19-C, 20-C, 21-C, 22-C, 23-C, 24-C, 25-C, 26-C y 27-C, NIVELES 700 A 2600, APARTAMENTO ----------

Partiendo de un punto ubicado más al norte del área que se describe y siguiendo las paredes exteriores y medianeras se mide cuatro metros con ochenta y un centímetros (4.81m), en dirección Sur Este, de allí se mide setenta y ocho centímetros (0.78m), en dirección Norte Este, de allí se mide tres metros con cuatro centímetros (3.04m), en dirección Sur Este, de allí se mide cuatro metros con veinticinco centímetros (4.25m), en dirección Sur Oeste, de allí se mide un metro con diecinueve centímetros (1.19m), en dirección Norte Oeste, de allí se mide cuatro metros con cinco centímetros (4.05m), en dirección Sur Oeste, de allí se mide dos metros con treinta y tres centímetros (2.33m), en dirección Norte Oeste, de allí se mide cuarenta y cuatro centímetros (0.44m), en dirección Norte Este, de allí se mide tres metros con treinta y seis centímetros (3.36m), en dirección Norte Este, de allí se mide cuarenta y un centímetros (0.41m), en dirección Sur Este, de allí se mide tres metros con treinta y dos centímetros (3.32m), en dirección Norte Oeste, de allí se mide cuatro metros con treinta y cuatro centímetros (4.34m) en dirección Norte Este, de allí se mide dos metros

ICAPSA

CERTIFICACIÓN

Por este medio certificamos que nuestro Informe de Inspección y Avalúo corresponde a lo observado durante nuestra inspección física al **Folio Real N°429261 (8705)**, sin que se haya exagerado, ni omitido conscientemente ningún factor importante o detalle.

Asimismo certificamos que nuestra escogencia como avaluadores y la aceptación de nuestros honorarios no ha influido en lo más mínimo los procedimientos y metodologías en el proceso de valuación; así como no existe ningún tipo de interés, conflicto, ni vinculo económico para que el monto (Valor del Mercado), haya sido acordado anticipadamente.

Adicionalmente cabe mencionar que nuestro informe ha sido llevado a cabo conforme a los códigos de éticas y normas; mientras que la metodología utilizada por nuestra empresa para la elaboración de nuestros informes de Inspección y Avalúo; ha sido confeccionado bajo las **Normas Internacionales de Valuación (IVS)** y de la **UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación);** así como lo establecido en la resolución de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, **N°25 del 07 de mayo del 2025**, la que aprueba el Reglamento Nacional de Avalúos.

Cabe mencionar que los profesionales responsables del presente Informe, cuentan con toda la experiencia técnica, profesional e idoneidad requerida y necesaria, para llevar a cabo este tipo de informes de avalúos, de acuerdo a las normas vigentes.

En cuanto a los datos indicados del registro de la propiedad; los mismos han sido extraídos de nuestra investigación en el Registro Público de Panamá; por tal motivo nuestra empresa, no es responsable de algún error realizado por dicha institución.

De manera ilustrativa a las partes interesadas anexamos un juego de fotografías tomadas durante nuestra visita de inspección.

Aprovechamos la ocasión para agradecerle el habernos escogido, al mismo tiempo que nos ponemos a su entera disposición para la aclaración de dudas que pudiera existir.

Suscribimos el presente informe en la Ciudad de Panamá, a los trece (13) días del mes de agosto del 2026.

ATENTAMENTE,

INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A

Arq. Ulises Delgado R.
Sub Gerente General
2007-001-115

ULISES DELGADO RUDA
ARQUITECTO
Idoneidad Nº 2007-001-115
FIRMA
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

PLANO DE LOCALIZACIÓN



PROPIEDAD

ICAPSA

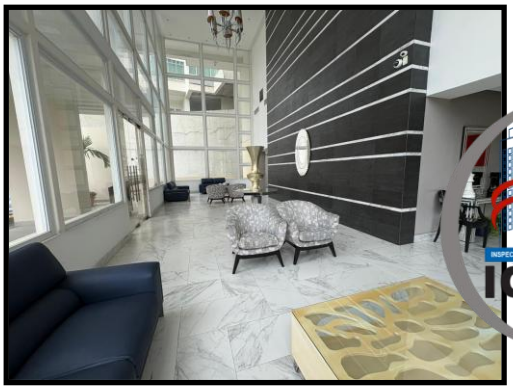
ILING GRIMANESA KAM CHEUNG
Folio Real N°429261
ANEXO DE FOTOGRAFIAS

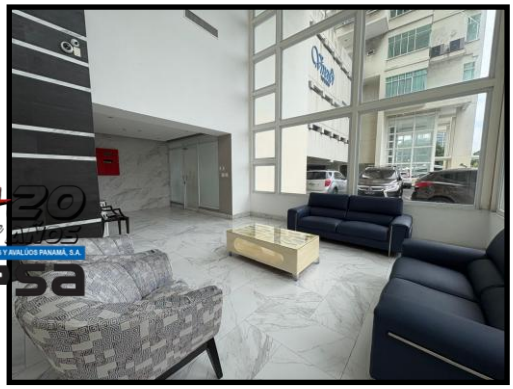


VISTA GENERAL DEL EDIFICIO



VISTA GENERAL DE LA PUERTA COCHERA

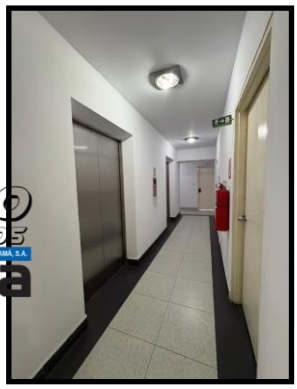




VISTA GENERAL DEL LOBBY DEL EDIFICIO



VISTA GENERAL DEL ELEVADOR



VISTA GENERAL DEL NIVEL 2000



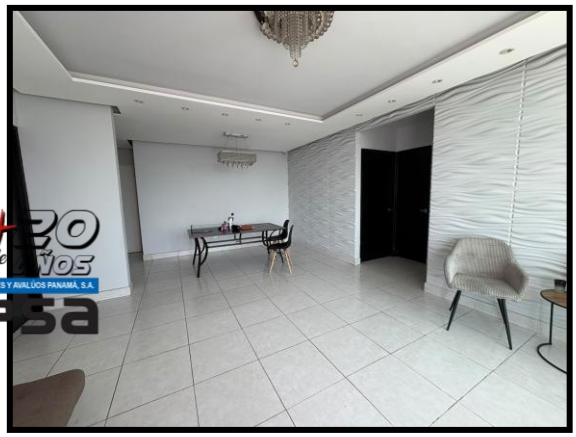
VISTA GENERAL DE LA PUERTA PRINCIPAL



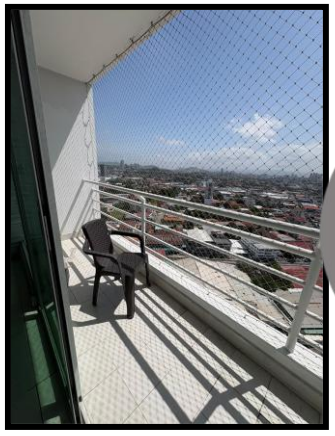
VISTA GENERAL DE LA SALA



VISTA GENERAL DE LA SALA - COMEDOR



VISTA GENERAL DEL COMEDOR - SALA



VISTA GENERAL DEL BALCÓN



VISTA PANORAMICA





VISTA GENERAL DE LA COCINA



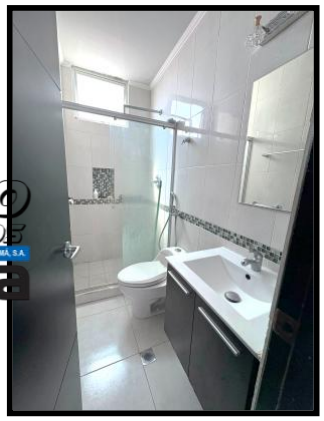
VISTA GENERAL DE LA LAVANDERIA



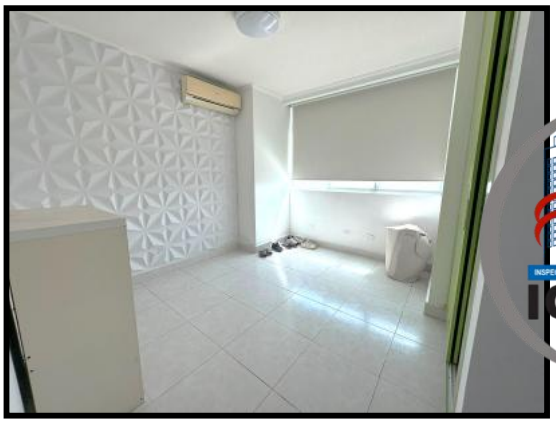
VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA PRINCIPAL



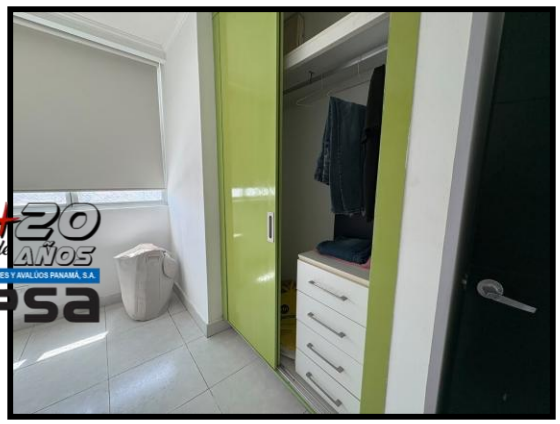
VISTA GENERAL DEL VESTIDOR DE LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO INTEGRADO A LA RECÁMARA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA SECUNDARIA



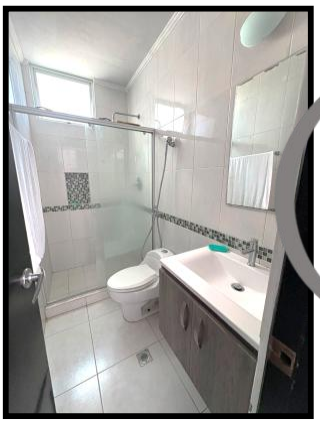
VISTA GENERAL DEL ARMARIO DE LA RECÁMARA SECUNDARIA



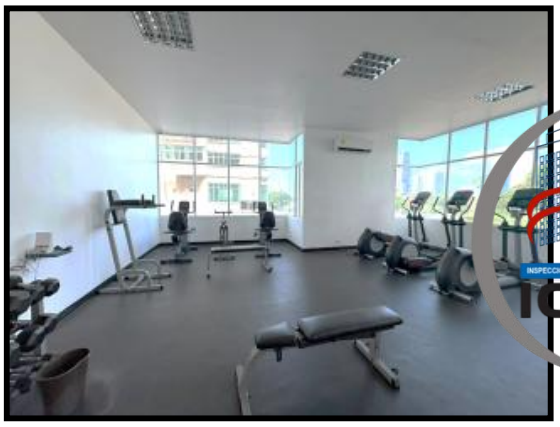
VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA SECUNDARIA



VISTA GENERAL DEL ARMARIO DE LA RECÁMARA SECUNDARIA



VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO DE USO MULTIPLE



VISTA GENERAL DEL GIMNASIO



VISTA GENERAL DE LA TERRAZA



VISTA GENERAL DEL ÁREA DE JUEGOS INFANTILES



VISTA GENERAL DE LA PISCINA



VISTA GENERAL DEL ESTACIONAMIENTO 220 Y 221 DEL NIVEL E1