

Panamá, 05 de Abril de 2024

Señores
ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.
Ciudad

N/Ref.: PJLC85,387/2,024

Estimados señores:

Adjunto el informe de Inspección y Avalúo realizado a un local de oficina conformado por ocho (8) folios reales integrados No. 40- A, 40-B, 40-C, 40-D, 40-E, 40-F, 40-G y 40-H inscritos al Régimen de Propiedad Horizontal, en el Nivel 4000 del Edificio PH Costa del Este Financial Park, identificado por el **Folio Real 30134400 PH Y OTROS, propiedad de ATLAS BANK PANAMÁ, S.A., cuyo Valor de Mercado ha sido estimado en B/.2,600,000.00**, ubicado en la intersección del Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda (entrada y salida al Corredor Sur), Corregimiento de Juan Díaz de esta ciudad.

Hacemos la observación que, por seguridad, para validar la información contenida en este informe y obtener más copias del mismo, lo invitamos a que visite nuestro sitio web www.panamericanadeavaluos.com y coloque el número de usuario y contraseña que a continuación presentamos. Esta información se mantendrá en nuestro portal por los próximos 30 días a partir de la fecha.

Usuario: 85387
Contraseña: AB41092

Le agradecemos el habernos escogido y nos ponemos a su disposición para aclarar cualquier duda que puedan tener en cuanto al contenido del presente informe.

Atentamente,

PANAMERICANA DE AVALÚOS, S.A.

Ing. Verónica Herron de Mora
Sub Gerente General
Licencia: 2015-022-081

yss/jg

Adj./ Lo indicado



Informe de Inspección y Avalúo

Panamá, 05 de Abril de 2024
Avalúo No. PJLC85,387/2,024

Señores **ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.**

En atención a su atenta solicitud, para que efectuemos la Inspección y el Avalúo de la Propiedad que consiste en: **Un local de oficina conformado por ocho (8) folios reales integrados e inscritos al Régimen de Propiedad Horizontal, identificados con el No. 40- A, 40-B, 40-C, 40-D, 40-E, 40-F, 40-G y 40-H en el Nivel 4000 del Edificio PH Costa del Este Financial Park.**

Tenemos el gusto de presentarle el siguiente informe:

NOMBRE DEL PROPIETARIO: **ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.**

REGISTRO: FOLIO REAL **30134400 PH Y**

OTROS

SECCIÓN DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE **Panamá**

UBICACIÓN:

El Edificio PH Costa del Este Financial Park está ubicado en la intersección del Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda (entrada y salida al Corredor Sur), Corregimiento de Juan Díaz de esta ciudad (VER ANEXO No.1).

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

El terreno Edificio PH Costa del Este Financial Park es de forma irregular y topografía mayormente plana. Ocupó un área de 6,118.07 m², antes de su incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

En el presente informe de Inspección y Avalúo se ha incluido una descripción muy general de la propiedad avaluada (Ver Página No. 4). Para nuestros propósitos, esta información ilustra al lector sobre las condiciones y características de la construcción. Por ello, de requerir alguna otra información específica que escapa a nuestro propósito, a su conveniencia hemos incluido un juego de fotografías obtenidas durante nuestra inspección (VER ANEXO No. 4).

REPORTE AMBIENTAL Y DE RIESGO: (VER ANEXO No.3 - A)

ESTADO DE LA PROPIEDAD **Bueno**

VALOR REGISTRADO **(VER ANEXO No. 3)**

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO				
Calles/Acceso:	✓	Hormigón	Adoquines	Tierra / Piedra Suelta
		Asfalto	Vereda	Servidumbre
Facilidades:	✓	Alcantarillado Sanitario	Planta de Tratamiento	✓ Alumbrado Público
	✓	Alcantarillado Pluvial	✓ Teléfono	Tendido Eléctrico
		Tanque Séptico	✓ Acueducto	✓ Aceras
	✓	Electricidad Soterrada	Cableado Estructurado	

(Ver Nota del Vecindario No. 12)

**VALOR FÍSICO ACTUAL
(MÉTODO DE COSTO)**

TERRENO	117.4669 m ² a B/.	2,800.00 /m ²	B/.	328,907.44
CONSTRUCCIÓN	944.00 m ² a B/.	2,950.00	B/.	2,784,800.00
Menos Depreciación		12.15%	B/.	(338,353.20)
VALOR NETO			B/.	2,446,446.80
VALOR FÍSICO ACTUAL			B/.	2,775,354.24

El valor del terreno ha sido estimado de acuerdo a las condiciones actuales del mercado, tomando en consideración el área inscrita con que cuenta el Folio Real Madre antes de su incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal (6,118.07 m²), multiplicado por el porcentaje de participación asignado para cada folio real. Asimismo, el valor por m² indicado en la construcción además de las mejoras incluye su incidencia sobre las áreas comunes, aire acondicionado central, dieciocho (18) estacionamientos, intereses bancarios y utilidad del contratista (VER ANEXO No. 2 y 2-A).

**VALOR SOBRE LA RENTA
(MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTA)**

Entrada Bruta Mensual	B/.	14,160.00	
Entrada Bruta Anual	B/.	169,920.00	
Menos Gastos Aproximados	B/.	25,488.00	15.00%
Renta Neta Anual	B/.		144,432.00
Calculada al	8.00	% neto sobre la inversión	
VALOR SOBRE LA RENTA	B/.		1,805,400.00

La Probable Entrada Bruta Mensual ha sido estimada a razón de B/.15.00/m² de acuerdo a nuestra investigación comparable de mercado, considerando los valores actuales de arrendamiento de propiedades similares que se ofrecen en el mismo sector donde se ubica la propiedad avaluada, mismos que se estiman actualmente entre B/.10.00/m² y B/.20.00/m², dependiendo de las características de la propiedad y las facilidades que ofrecen. Por ello, cualquier diferencia o variación en este valor podría tener un impacto en los resultados obtenidos. Asimismo, en los gastos se ha considerado un 5.00% de factor de desocupación (VER ANEXO No. 2-B).

VALOR DE LA PROPIEDAD (Según Método Comparativo) B/. **2,400,000.00**

(Ver Página No. 3)

VALOR ACTUAL (ESTIMADO) DEL MERCADO B/. **2,600,000.00**

GRAVÁMENES

Los folios reales **30134400 PH Y OTROS** se encuentran libres de gravámenes **Sí** Están Hipotecadas **No**
 con Anticresis **No** a favor de **LIBRE DE GRAVÁMENES**
 por la suma de **B/.0.00** con fecha -----
 inscrita en el Rollo ----- Ficha ----- Documento -----

MÉTODO COMPARATIVO			
Propiedad Avaluada: PH Costa del Este Financial Park, Nivel 4000, Oficina No. 40-A a la 40-H Ubicación: Boulevard Costa del Este y Av. La Rotonda Área de Construcción: 944.00 m ² Estado Físico de la Propiedad: Bueno Cantidad de Estacionamientos /m ² : 18 (Uno cada 52.44 m ²) Facilidades Adicionales: A/A central Acabados: Piso alfombrado, cielo raso de gypsum con luces empotradas, divisiones internas			
Características	Comparable No. 1	Comparable No. 2	Comparable No. 3
Propiedad	PH Costa del Este Financial Park, Oficina en venta	PH Costa del Este Financial Park, Oficina en venta	PH Torre Ancón, Oficina en venta
Ubicación	Boulevard Costa del Este y Av. La Rotonda	Boulevard Costa del Este y Av. La Rotonda	Avenida Cincuentenario
Área de Construcción	768.00 m ²	292.00 m ²	883.00 m ²
Estado Físico de la Propiedad	Bueno	Bueno	Bueno
Cantidad de Estacionamientos /m ²	12 (Uno cada 64.00 m ²)	5 (Uno cada 58.4 m ²)	10 (Uno cada 88.30m ²)
Facilidades Adicionales	A/A central	A/A central	A/A central
Acabados	Piso alfombrado, cielo raso suspendido con luces empotradas, divisiones internas	Piso alfombrado, cielo raso de gypsum con luces empotradas, divisiones internas	Piso de porcelanato y mármol, cielo raso suspendido con luces empotradas, divisiones internas
Fuente	Bienes Raíces/ En venta desde 2023	Bienes Raíces/ Año 2023	Bienes Raíces/ Año 2024
Valor Neto de Venta	B/.2,864.58/m ²	B/.2,397.00/m ²	B/.2,491.00/m ²
Factores	Homogeneización	Homogeneización	Homogeneización
	Factor	Factor	Factor
Factor de Ubicación	0%	0%	-3%
Factor de Comercialización	0%	0%	0%
Factor por Área de Construcción	-2%	-5%	0%
Influencia de los Acabados	0%	0%	0%
Influencia de las Facilidades Adicionales	1%	0%	0%
Influencia de la Fuente	-5%	-5%	-5%
Influencia de los Estacionamientos	4%	0%	7%
Factor de Homogeneización	-2%	-10%	-1%
Valores Ajustados	B/.2,807.29	B/.2,157.30	B/.2,466.09
VALOR DE LA PROPIEDAD (Según Método Comparativo)			B/.2,400,000.00

Considerando los “Valores Ajustados” obtenidos en el Análisis Comparativo, estimamos un valor ponderado a razón de B/.2,542.00/m², que multiplicado por la superficie de construcción resulta el Valor de la Propiedad (Según Método Comparativo) en B/.2,400,000.00 (Ver Nota No. 11).

DESCRIPCIÓN DE ACABADOS		
Pisos	Paredes	Techo
Concreto	✓ Bloques	Galvanizado
✓ Losa	Madera	Tejas
Madera	✓ Gypsum	Fibro cemento
Revestimiento de Piso	Revestimiento de Paredes	✓ Losa
Cerámica/ Congrani	✓ Repello	Cielo Raso
✓ Porcelanato	✓ Pasteado	✓ Suspendido
Mármol	✓ Azulejo	Escayola
Granito	Mármol	✓ Gypsum
Ebanistería/Mobiliario Fijo	✓ Divisiones de vidrio	✓ Luces empotradas
✓ Armarios/vestidores	Grifería/ Artefactos Sanitarios	Otras Mejoras
✓ Cocina importada	✓ Importados de lujo	✓ Puertas internas de vidrio
Cocina tradicional	Tradicionales	y/o paño fijo con marco de
Muebles empotrados	✓ Sobre de piedra natural	aluminio
✓ Puertas de madera sólida	Ventanas	
Puertas Plywood	✓ Vidrio fijo	
Puertas placarol		
✓ Puerta principal de vidrio templado		
Puertas internas de vidrio y/o paño fijo con marco de aluminio		

El Edificio PH Costa del Este Financial Park consiste de dos (2) torres (100 y 200) diseñados con una arquitectura moderna de hormigón armado y fachadas de vidrio tipo muro cortina, conformado por tres (3) niveles de sótano para estacionamientos de visitas, planta baja de vestíbulo, locales comerciales, vestíbulo de locales comerciales, área de food court, cuarenta y cinco (45) plantas altas para oficinas, una azotea de cuarto eléctrico y de máquinas. Asimismo, la Torre 100 cuenta con siete (7) elevadores; cuatro (4) de ellos exclusivos para la zonas del Nivel 600 al 2900, dos (2) para las zonas que van del Nivel 2800 al 4500 y uno (1) para todas las zonas.

El Complejo cuenta con tres (3) plantas eléctricas, tanques de agua (internos y soterrados), tres (3) torres de enfriamiento de 700 toneladas con sus respectivas bombas de condensación, bombas para controlar el nivel freático en foso de elevadores, sistema de alarma contra incendio, extintores, mangueras, garita de seguridad 24/7, conserje y estacionamientos de visitas.

El Local de oficina está conformada por ocho (8) oficinas integradas con número de folios independientes que van del 40-A al 40-H, distribuida en una recepción y atención al cliente, múltiples oficinas privadas, cocineta, comedor, sala de reuniones, cuarto de bóveda, auditorio, servicios sanitarios, área de cubículos, depósitos, cuarto IT, cuarto eléctrico y pasillo de circulación.

De acuerdo al Registro Público, a cada Folio Real que conforma la propiedad en referencia le corresponde porcentajes de participación sobre las áreas comunes (Ver Anexo No. 2) y un área adicional perteneciente al área de uso común que corresponde al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales en cada nivel de oficina. De acuerdo a lo informado por las partes interesadas, cuentan con dieciocho (18) estacionamientos.

OBSERVACIONES

Nota 1 Venta Forzosa

El 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 forzosa 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.

En consideración a la anterior definición de las Normas Internacionales de Valuación (NIV), es nuestra opinión que el Valor de Venta Forzosa se puede estimar en B/.2,275,000.00.

Nota 2 Año de Construcción

La propiedad fue construida en el año 2015. No obstante, la misma ha sido objeto de mejoras. Por ello, el gasto de depreciación ha sido estimado de acuerdo a los parámetros tradicionales establecidos en el mercado, a razón de 1.00% anual por edad y 0.50% por deterioro físico.

Nota 3 Póliza de Seguros PH

Para la contratación de la póliza de seguro contra incendio, resulta de particular importancia destacar que para propiedades inscritas al Régimen de Propiedad Horizontal (PH), los valores señalados son estimados tomando en cuenta únicamente el valor del área cerrada inscrita, excluyendo su incidencia en el terreno, así como su participación de las áreas y equipos de uso común. En consideración a lo indicado, sugerimos los siguientes límites de suma asegurada: (VER ANEXO No. 2-C)

A- Valor de Reposición o Reconstrucción: B/.1,890,000.00

B- Valor Real Actual: B/.1,555,000.00

Nota 4 Normas de Zonificación para la Ciudad de Panamá

C2 COMERCIAL URBANO (INTENSIDAD ALTA): Instalaciones comerciales en general, además el uso residencial multifamiliar independiente o combinado con comercio, de acuerdo a la densidad y a las características del área y sus usos complementarios; también usos industriales que no constituyan peligro o perjudique el carácter del área.

Nota 5 Base de Valor

El valor del terreno ha sido estimado según su mejor y más intenso uso de acuerdo a su zonificación actual. Asimismo, es conveniente señalar que para aquellos casos en que el Avalúo incluya mejoras, los valores indicados para la construcción se estiman considerando el diseño, características constructivas, costo de los materiales y mano de obra según la información obtenida de la Cámara Panameña de la Construcción, (CAPAC), a la fecha de Aplicación del Avalúo así como incluido también, los gastos indirectos o aquellos incurridos en intereses bancarios, utilidad de contratistas y del promotor. Por ello, cualquier cambio en el escenario considerado podría tener un impacto en el valor obtenido.

Nota 6 Política de Limitación de Responsabilidad

La Inspección física de la propiedad se ha realizado con el consentimiento y en compañía del propietario o su representante, quien nos ha informado de su ubicación y el folio real al que corresponde ésta ubicación. Asimismo, todas nuestras observaciones y comentarios están basados en lo observado, durante nuestra visita de inspección. Por ello, Panamericana de Avalúos, S. A., no se hace responsable civil ni legalmente, de presentarse alguna diferencia en estos aspectos, toda vez que los valores estimados en el informe de avalúo corresponde al escenario considerado en cuanto a su entorno, características constructivas y acabados. Cualquier cambio en el escenario considerado obviamente podría tener un impacto en los resultados obtenidos.

Como parte de los insumos necesarios para el desarrollo del presente Informe de Inspección y Avalúo, obtenemos información del Registro Público y del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), así como en ocasiones de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), Municipio o cualquier otra información pública de interés con respecto a la propiedad avaluada y al sector donde se encuentra ubicada. No obstante, tomando en cuenta que la información obtenida y descrita en el avalúo es únicamente necesaria para el desarrollo específico de nuestro informe, esta no puede ni debe ser considerada vinculante o una Certificación Oficial del Folio Real en referencia, toda vez que la misma es parcial y obtenida exclusivamente para nuestros propósitos. De requerir alguna Certificación Oficial sobre Zonificación, Gravámenes, Hipotecas, Secuestro, Embargo, Impuestos, Valores Registrados u otros, obviamente, esta deberá ser solicitada a la institución correspondiente.

Nota 7 Propósito del Avalúo

Soporte de Transacciones.

Nota 8 Fecha de Inspección y Aplicación

Hacemos la observación que, la visita de inspección a la propiedad avaluada y la fecha de aplicación del presente informe corresponden al mes de abril 2024.

Nota 9 Código de Ubicación y Plano Catastral

De acuerdo al Registro Público, el Código de Ubicación de los folios reales en referencia es 8712.

Nota 10 Coordenadas de la Ubicación

Latitud: 9.010006 / Longitud: -79.476308

Nota 11 Análisis Comparativo

Los factores de homogeneización son determinantes para que el método comparativo tenga una aplicación científica. Corresponden hacer homogéneo o equivalente la propiedad comparable. Para efectos del presente informe estos han sido considerados, tomando las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado. Resulta de particular importancia señalar que, en nuestro mercado, todavía existe algún grado de resistencia sobre hacer público el precio real en el que fue adquirido el bien inmueble, situación que dificulta la metodología comparable. Por ello, para estos casos los factores de homogeneización son aplicados de forma más rigurosa, en virtud de que no siempre contamos con información fidedigna que nos permita, para propósito de valores comparables, certificar con exactitud, valores de venta.

Nota 12 Nota Especial

Nota del Vecindario: La propiedad está ubicada en un sector que presenta un desarrollo comercial donde se pueden encontrar plazas y centros comerciales, hospitales y colegios. Cuenta con los servicios básicos y transporte público. En su entorno inmediato se localizan los sectores de Chanis y Santa María Business District.

Nota 13 Secuestro y Embargo

Secuestro: Ninguno.

Embargo: Ninguno.

Nota 14 Medidas y Linderos

(VER ANEXO No. 5)

El presente informe se ha desarrollado tomando en consideración las Normas Internacionales de Valuación (NIV), su aplicación y enfoque se refieren a las metodologías analíticas acertadas y de uso común basados en los siguientes criterios.

DEFINICIONES SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN

Método de Costo - Valor de Reconstrucción

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte el adecuado, o que exista inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque también tiene en consideración la estimación de la depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado.

Método de Capitalización de Rentas - Valor Sobre la Renta

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retornos sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable.

Método Comparativo

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Valor de Mercado

Es la cuantía estimada por la que un bien podría 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 la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

Valor de Liquidación o de Venta Forzosa (Venta Rápida)

El 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 forzosa 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.

Hacemos la observación que las partes aceptan que nuestra gestión profesional se refiere exclusivamente a los hallazgos en la inspección realizada a la propiedad y en el Registro Público así como dar nuestra opinión sobre el valor actual de mercado o de valores proyectados de la propiedad, de acuerdo a lo solicitado por las partes interesadas, según sea el caso, en las condiciones que prevalecen a esta fecha.

De igual forma acuerdan las partes que este Informe de Inspección y Avalúo ha sido preparado en atención a su solicitud y solamente para uso exclusivo del cliente. Ningún tercero podrá basarse en este documento sin su consentimiento previo y por escrito; así como también requerir la verificación y actualización de nuestra parte.

Queda entendido que toda la información contenida en el presente informe está de acuerdo con la información suministrada por las partes interesadas complementada con lo observado a la fecha de la inspección del bien, aceptando las partes que no se ha omitido deliberadamente ningún detalle.

Certificamos que nuestra escogencia como evaluadores y la aceptación de nuestros servicios no ha influido para que se de como monto de este avalúo suma alguna convenida anticipadamente.

Atentamente,

PANAMERICANA DE AVALÚOS, S.A.



Ing. Verónica Herron de Mora

Sub Gerente General

Licencia: 2015-022-081

Propietario: **ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.**
Folio Real: **30134400 PH Y OTROS**

ANEXO No. 1



 **Plano Esquemático sin Escala**
PH COSTA DEL ESTE FINANCIAL PARK

Propietario: ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.
Folio Real: 30134400 PH Y OTROS

ANEXO No. 2
VALOR DEL TERRENO

A continuación, presentamos el Valor del Terreno correspondiente a cada uno de los ocho (8) folios reales motivo del presente Informe de Inspección y Avalúo.

El valor del terreno ha sido estimado de acuerdo a las condiciones actuales del mercado, tomando en consideración el área del Folio Real Madre (6,118.07 m²) correspondiente, multiplicado por el porcentaje de participación total asignado para cada uno de los folios de acuerdo a lo indicado en el Registro Público.

FOLIO REAL		% DE PARTICIPACIÓN	ÁREA INSCRITA m ²	ÁREA PORCENTUAL DE TERRENO m ²	VALOR DEL TERRENO	
PH	No.				B/. /m ²	TOTAL
LOCAL DE OFICINA						
30134400	40-A	0.29	142.00	17.7424	B/. 2,800.00	B/. 49,678.73
30134401	40-B	0.26	127.00	15.9070	B/. 2,800.00	B/. 44,539.55
30134402	40-C	0.19	96.00	11.6243	B/. 2,800.00	B/. 32,548.13
30134403	40-D	0.18	87.00	11.0125	B/. 2,800.00	B/. 30,835.07
30134404	40-E	0.31	151.00	18.9660	B/. 2,800.00	B/. 53,104.85
30134405	40-F	0.26	129.00	15.9070	B/. 2,800.00	B/. 44,539.55
30134406	40-G	0.20	100.00	12.2361	B/. 2,800.00	B/. 34,261.19
30134407	40-H	0.23	112.00	14.0716	B/. 2,800.00	B/. 39,400.37
TOTAL			944.00	117.4669	B/. 2,800.00	B/. 328,907.44

Propietario: ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.
Folio Real: 30134400 PH Y OTROS

ANEXO No. 2-A
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN Y FÍSICO ACTUAL

A continuación, presentamos el Valor de Reconstrucción y el Valor Físico Actual de cada uno de los ocho (8) folios reales motivo del presente Informe de Inspección y Avalúo.

Por ello, y en virtud de que las mismas se encuentran inscritas al Régimen de Propiedad Horizontal, el valor por metro cuadrado estimado para cada folio incluye además de las mejoras, las facilidades que ofrece la propiedad con las mejoras, así como su participación sobre las áreas comunes, estacionamientos, intereses bancarios y utilidad del contratista.

La propiedad fue construida en el año 2015. No obstante, la misma ha sido objeto de mejoras. Por ello, el gasto de depreciación ha sido estimado de acuerdo a los parámetros tradicionales establecidos en el mercado, a razón de 1.00% anual por edad y 0.50% por deterioro físico, ponderando su edad a 90% de acuerdo a las mejoras posteriores.

FOLIO REAL PH	LOCAL	FOLIO REAL		VALOR DEL TERRENO	ÁREA INSCRITA m ²	VALOR DE RECONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIÓN		VALOR NETO DE MEJORAS B/.	VALOR FÍSICO ACTUAL B/.								
		PH	No.			B/. /m ²	TOTAL	%	TOTAL										
LOCAL DE OFICINA																			
30134400	40-A	30134400	40-A	B/.	49,678.73	142.00	B/.	2,950.00	B/.	418,900.00	12.1500%	B/.	50,896.35	B/.	368,003.65	B/.	417,682.38		
30134401	40-B	30134401	40-B	B/.	44,539.55	127.00	B/.	2,950.00	B/.	374,650.00	12.1500%	B/.	45,519.98	B/.	329,130.03	B/.	373,669.57		
30134402	40-C	30134402	40-C	B/.	32,548.13	96.00	B/.	2,950.00	B/.	283,200.00	12.1500%	B/.	34,408.80	B/.	248,791.20	B/.	281,339.33		
30134403	40-D	30134403	40-D	B/.	30,835.07	87.00	B/.	2,950.00	B/.	256,650.00	12.1500%	B/.	31,182.98	B/.	225,467.03	B/.	256,302.10		
30134404	40-E	30134404	40-E	B/.	53,104.85	151.00	B/.	2,950.00	B/.	445,450.00	12.1500%	B/.	54,122.18	B/.	391,327.83	B/.	444,432.67		
30134405	40-F	30134405	40-F	B/.	44,539.55	129.00	B/.	2,950.00	B/.	380,550.00	12.1500%	B/.	46,236.83	B/.	334,313.18	B/.	378,852.72		
30134406	40-G	30134406	40-G	B/.	34,261.19	100.00	B/.	2,950.00	B/.	295,000.00	12.1500%	B/.	35,842.50	B/.	259,157.50	B/.	293,418.69		
30134407	40-H	30134407	40-H	B/.	39,400.37	112.00	B/.	2,950.00	B/.	330,400.00	12.1500%	B/.	40,143.60	B/.	290,256.40	B/.	329,656.77		
TOTAL				B/.	328,907.44	944.00				B/.	2,784,800.00			B/.	338,353.20	B/.	2,446,446.80	B/.	2,775,354.24

Propietario: ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.
Folio Real: 30134400 PH Y OTROS

ANEXO No. 2-B
VALOR SOBRE LA RENTA

A continuación presentamos lo que en nuestra opinión corresponde al Valor Sobre la Renta de los ocho (8) locales.

La Probable Entrada Bruta Mensual ha sido estimada a razón de B/.15.00/m² de acuerdo a nuestra investigación comparable de mercado, considerando los valores actuales de arrendamiento de propiedades similares que se ofrecen en el mismo sector donde se ubica la propiedad evaluada, mismos que se estiman actualmente entre B/.10.00/m² y B/.20.00/m², dependiendo de las características de la propiedad y las facilidades que ofrecen. Por ello, cualquier diferencia o variación en este valor podría tener un impacto en los resultados obtenidos. Asimismo, en los gastos se ha considerado un 5.00% de factor de desocupación.

FOLIO REAL		ÁREA INSCRITA m ²	VALOR ENTRADA MENSUAL			ENTRADA BRUTA ANUAL			GASTOS APROXIMADOS		RENTA NETA	VALOR SOBRE				
PH	No.		B/. /m ²	TOTAL	TOTAL	%	TOTAL	ANUAL	LA RENTA							
								B/.	B/.	B/.	B/.					
LOCAL DE OFICINA																
30134400	40-A	142.000	B/.	15.00	B/.	2,130.00	B/.	25,560.00	15.00%	B/.	3,834.00	B/.	21,726.00	B/.	271,575.00	
30134401	40-B	127.000	B/.	15.00	B/.	1,905.00	B/.	22,860.00	15.00%	B/.	3,429.00	B/.	19,431.00	B/.	242,887.50	
30134402	40-C	96.000	B/.	15.00	B/.	1,440.00	B/.	17,280.00	15.00%	B/.	2,592.00	B/.	14,688.00	B/.	183,600.00	
30134403	40-D	87.000	B/.	15.00	B/.	1,305.00	B/.	15,660.00	15.00%	B/.	2,349.00	B/.	13,311.00	B/.	166,387.50	
30134404	40-E	151.000	B/.	15.00	B/.	2,265.00	B/.	27,180.00	15.00%	B/.	4,077.00	B/.	23,103.00	B/.	288,787.50	
30134405	40-F	129.000	B/.	15.00	B/.	1,935.00	B/.	23,220.00	15.00%	B/.	3,483.00	B/.	19,737.00	B/.	246,712.50	
30134406	40-G	100.000	B/.	15.00	B/.	1,500.00	B/.	18,000.00	15.00%	B/.	2,700.00	B/.	15,300.00	B/.	191,250.00	
30134407	40-H	112.000	B/.	15.00	B/.	1,680.00	B/.	20,160.00	15.00%	B/.	3,024.00	B/.	17,136.00	B/.	214,200.00	
		944.000			B/.	14,160.00	B/.	169,920.00			B/.	25,488.00	B/.	144,432.00	B/.	1,805,400.00

Propietario: ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.

Folio Real: 30134400 PH Y OTROS

**ANEXO No. 2-C
VALOR DE PÓLIZA DE SEGUROS**

A continuación, presentamos el Valor de Póliza de Seguros contra incendio sugeridos para cada folio real.

Hacemos la observación que, los valores señalados han sido estimados tomando en consideración únicamente el área cerrada inscrita y no inscrita de la propiedad, excluyendo evidentemente, su incidencia sobre el terreno, así como su participación sobre las áreas y facilidades de uso común.

FOLIO REAL		ÁREA		VALOR DE		VALOR REAL
PH		INSCRITA		REEMPLAZO		ACTUAL
		m²		B/.		B/.
LOCAL DE OFICINA						
30134400	40-A	142.00	B/.	285,000.00	B/.	235,000.00
30134401	40-B	127.00	B/.	255,000.00	B/.	210,000.00
30134402	40-C	96.00	B/.	190,000.00	B/.	155,000.00
30134403	40-D	87.00	B/.	175,000.00	B/.	145,000.00
30134404	40-E	151.00	B/.	300,000.00	B/.	245,000.00
30134405	40-F	129.00	B/.	260,000.00	B/.	215,000.00
30134406	40-G	100.00	B/.	200,000.00	B/.	165,000.00
30134407	40-H	112.00	B/.	225,000.00	B/.	185,000.00
TOTAL				B/.	1,890,000.00	B/.
						1,555,000.00

Propietario: ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.

Folio Real: 30134400 PH Y OTROS

ANEXO No. 3

INFORMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO

La propiedad motivo del presente Informe de Inspección y Avalúo consiste de un local de oficina conformado por ocho (8) folios reales integrados e inscritos al Régimen de Propiedad Horizontal, identificados con el No. 40-A, 40-B, 40-C, 40-D, 40-E, 40-F, 40-G Y 40-H en el Nivel 4000 del Edificio PH Costa del Este Financial Park, ubicado en la intersección del Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda (entrada y salida al Corredor Sur), Corregimiento de Juan Díaz de esta ciudad.

Cabe señalar que, los ocho (8) folios reales son propiedad de ATLAS PANAMÁ, S.A. y se encuentran libres de gravámenes

A continuación, presentamos un cuadro donde hemos incluido su correspondiente número de folio real, número de oficina, área inscrita, porcentaje de participación, estacionamientos, valores registrados, todos inscritos el 17 de marzo de 2017 de acuerdo a la información obtenida del Registro Público.

FOLIO REAL	ÁREA INSCRITA	% DE PARTICIPACIÓN	ESTAC.	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE MEJORAS	VALOR DE VENTA	
PH	No.	m²	%	B/.	B/.	B/.	
LOCAL DE OFICINA							
30134400	40-A	142.00	0.29	3	B/. 20,812.32	B/. 377,810.08	B/. 398,622.40
30134401	40-B	127.00	0.26	2	B/. 18,650.00	B/. 337,864.44	B/. 356,514.40
30134402	40-C	96.00	0.19	2	B/. 140,555.07	B/. 255,436.13	B/. 395,991.20
30134403	40-D	87.00	0.18	2	B/. 12,703.63	B/. 231,522.77	B/. 244,226.40
30134404	40-E	151.00	0.31	3	B/. 22,163.77	B/. 401,726.63	B/. 423,890.40
30134405	40-F	129.00	0.26	2	B/. 18,920.29	B/. 343,208.50	B/. 362,128.80
30134406	40-G	100.00	0.20	2	B/. 14,595.65	B/. 266,124.35	B/. 280,720.00
30134407	40-H	112.00	0.23	2	B/. 16,487.68	B/. 297,918.72	B/. 314,406.40

ANEXO No. 3-A

REPORTE AMBIENTAL Y DE RIESGO		
Tipo de Propiedad	Uso anterior del terreno	Detalle
Residencial:	Casa	Industrial _____
	Apartamento	Agropecuaria _____
Comercial:	<input checked="" type="checkbox"/> Oficinas Corporativas	Minería _____
	Local en Centro Comercial	Vertedero debidamente saneado _____
	Galera / Bodega	Petróleo - Derivados _____
	Local Independiente	Otro _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Uso de acuerdo a su zonificación	_____
Industrial:	Planta	Posibles riesgos a la propiedad por situaciones varias Industria contaminante o ruidos Agropecuaria con posible contaminación química Minería Petróleo - Derivado Riesgo de Inundación Sin acceso a servicios básicos <input checked="" type="checkbox"/> No se observó, a simple inspección, posibles riesgos
	Galera	
Agropecuario:	Terreno	
	Terreno y Mejoras	
Turismo:	Edificio / Hotel	
	Terreno	
Terreno (Sin Mejoras):	Área Residencial - Ciudad	
	Área Comercial - Ciudad	
	Área Industrial	
	Área Rural	
Presencia de agua en la zona	Mar	Actividad o inmueble que pudieran afectar a vecinos Desplazamiento de Personas Destrucción o contaminación de bosques, cultivo Contaminación de aguas vecinas Contaminación de suelo subsuelo Otros _____ <input checked="" type="checkbox"/> No se observó, a simple inspección, afectación
	Río	
	Quebrada	
	Drenaje Natural	
	Humedales	
Deterioro ambiental en la zona	Emisiones de gases	
	Cercanía a emisiones electromagnéticas	
	Ruido	
	Olores ofensivos	
	Vertimiento de aguas de proceso o industriales	
	Residuos industriales	
	Desechos	
	Polvos de origen industrial	
	Posible deslizamiento, derrumbe o falla geológica	
	<input checked="" type="checkbox"/> No se observó, a simple inspección, deterioro ambiental	

Propietario:
Folio Real:

ATLAS BANK PANAMÁ, S.A.
30134400 PH Y OTROS

ANEXO No. 4



**Panorámica del Edificio
PH Costa del Este Financial Park.**



Vistas generales del sector.



Vestíbulo principal.



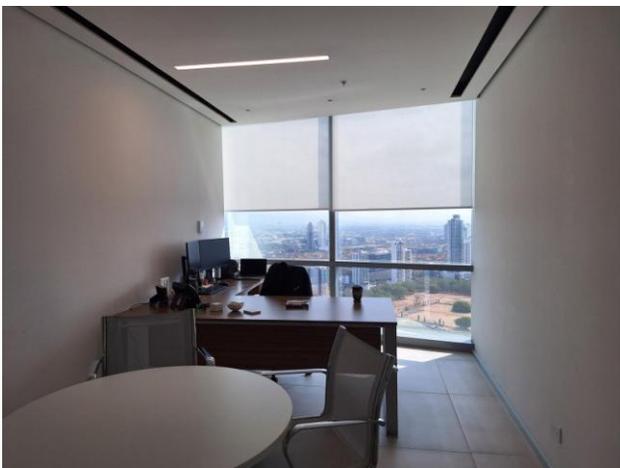
Área de ascensores.



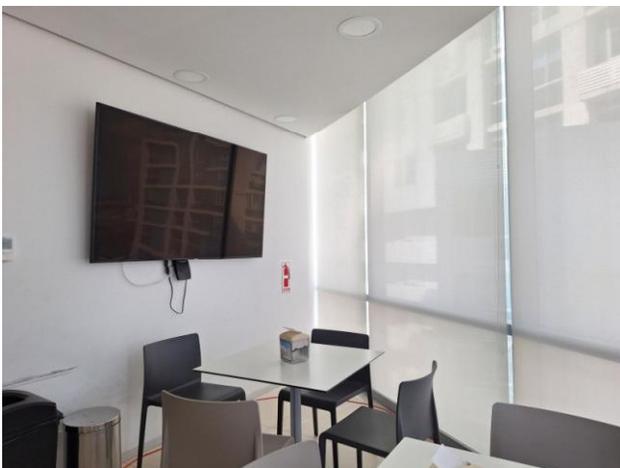
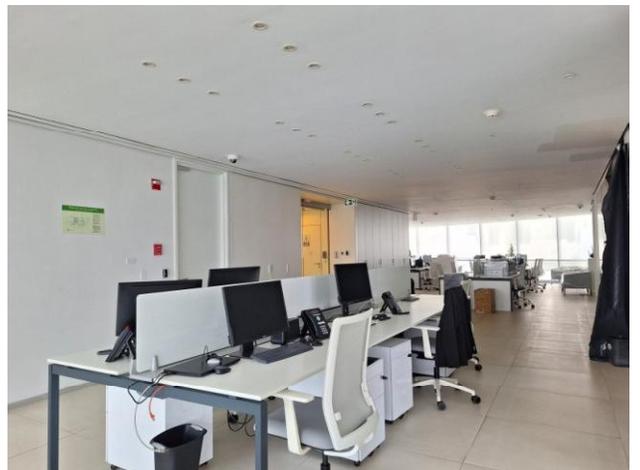
**Vistas del acceso a la propiedad
No. 40- A, 40-B, 40-C, 40-D, 40-E, 40-F, 40-G y 40-H en el Nivel 4000.**



Vistas generales de la oficina.



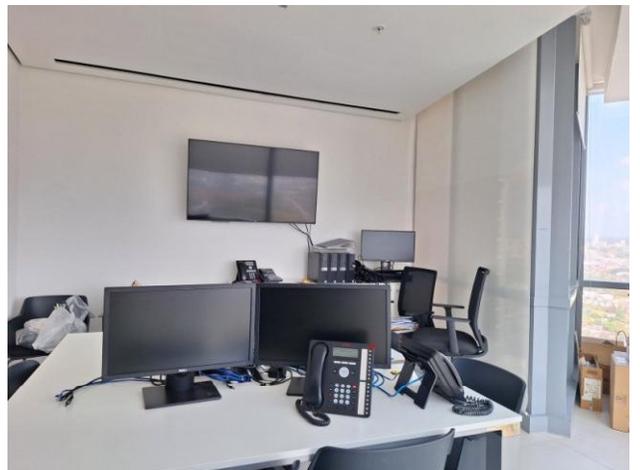
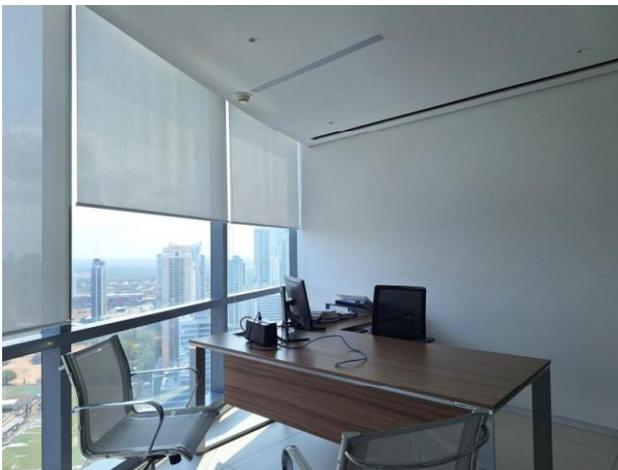
Vistas generales de la oficina.



Vistas generales de la oficina.



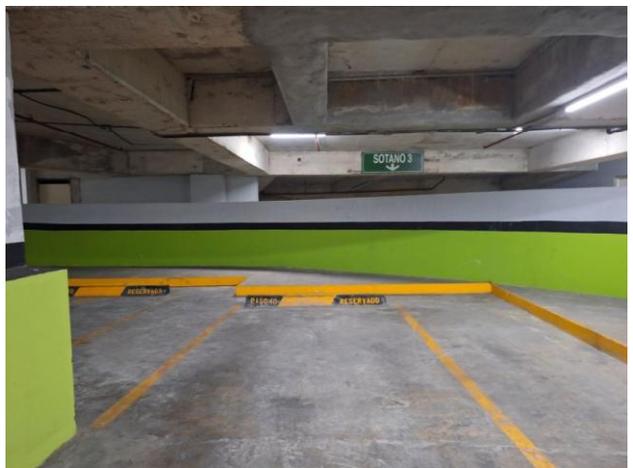
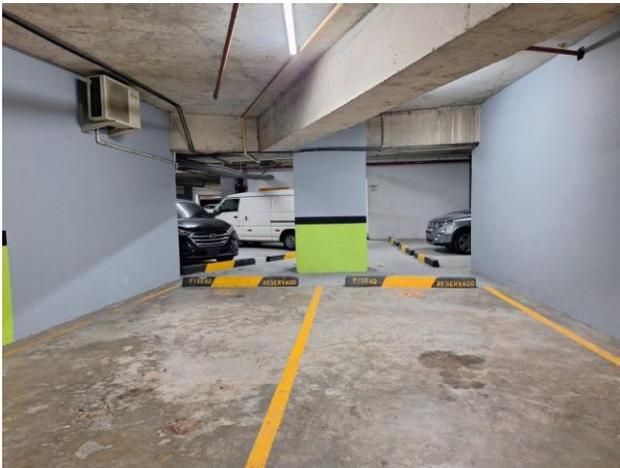
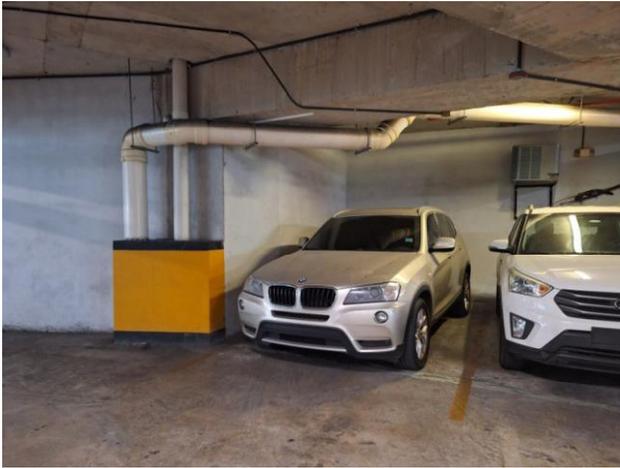
Vistas generales de la oficina.



Vistas generales de la oficina.



Vista que se aprecia desde la propiedad.



Vistas generales de los estacionamientos.



Vistas generales de los estacionamientos.

ANEXO No. 5
(Información del Registro Público
Medidas y Linderos)

Unidos de América. -----

Unidad Inmobiliaria Cuarenta G (40G) -----

a) Precio de Venta: **Doscientos Ochenta Mil Setecientos Veinte Dólares (US\$280,720.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. --- b) Valor de Terreno: Catorce Mil Quinientos Noventa y Cinco Dólares con Sesenta y Cinco Centavos (US\$14,595.65), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. --- c) Valor de Mejoras: Doscientos Sesenta y Seis Mil Ciento Veinticuatro Dólares con Treinta y Cinco Centavos (US\$266,124.35), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. -----

Unidad Inmobiliaria Cuarenta H (40H) -----

a) Precio de Venta: **Trescientos Catorce Mil Cuatrocientos Seis Dólares con Cuarenta Centavos (US\$314,406.40)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. --- b) Valor de Terreno: Dieciséis Mil Cuatrocientos Ochenta y Siete Dólares con Sesenta y Ocho Centavos (US\$16,487.68), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. --- c) Valor de Mejoras: Doscientos Noventa y Siete Mil Novecientos Dieciocho Dólares con Setenta y Dos Centavos (US\$297,918.72), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. -----

El precio de venta, es decir la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US\$2,650,000.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América será pagado de la siguiente manera: --- a. La suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOLARES (US\$2,385,000.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, mediante una Carta Promesa de Pago Irrevocable emitida por **MULTIBANK, INC.** a favor de **LA VENDEDORA**, la cual esta última podrá ser efectiva una vez quede debidamente inscrita la correspondiente Escritura de Compraventa en el Registro Público de Panamá. --- Queda entendido que la Carta de Promesa de Pago Irrevocable a la que se hace referencia en este literal fue entregada por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA** al momento de la firma del Contrato de Compraventa que consta en este instrumento público. --- b. El saldo insoluto, es decir la suma de **DOSCENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOLARES (US\$265,000.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, serán pagados por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA** mediante cheque una vez esta última le haya



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

la TORRE CEFF UNO (CEFF 1) de veinticuatro (24) niveles, del respectivo PH, el cual en lo sucesivo se denominará EL PROYECTO COMERCIAL. Que el valor de las Mejoras construidas y que se incorporan en esta Primera Fase es de CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE DOLARES (US\$58,000,000.00), que sumado al valor del terreno del área construida que es de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON NUEVE CENTAVOS (US\$6,800,974.09) hace un Valor Total para Terreno y Mejoras de SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON NUEVE CENTAVOS (US\$64,800,974.09), en esta Primera Fase.

LA PROMOTORA deja constancia que en virtud de la construcción en la Primera Fase de EL PROYECTO COMERCIAL sobre una superficie de cinco mil treinta y seis metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (5,036.72 mts²) de LA FINCA, LA FINCA queda con un RESIDUO LIBRE de mil ochenta y un metros cuadrados con treinta y cinco decímetros (1,091.35 mts²) metros cuadrados para la futura construcción de la Segunda Fase.

Descripción General de EL PROYECTO:

EL PH COSTA DEL ESTE FINANCIAL PARK constituye un PH DERIVADO dentro del PH ORIGINARIO denominado PH COMPLEJO PUNTA DEL ESTE, bajo la modalidad de PH dentro de PH'S, contemplado en la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) y aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante Resolución número sesenta y siete - dos mil trece (67-2013) del primero (1ero) de mayo de dos mil trece (2013).

EL PROYECTO será desarrollado por fases, las cuales se identificarán como PRIMERA FASE y SEGUNDA FASE, y las mejoras correspondientes a cada FASE serán incorporadas a medida que se construyan las mismas.

Por medio de la presente escritura se incorporan las mejoras de la PRIMERA FASE, que consisten en la "TORRE CEFF UNO" (CEFF 1) del PH COSTA DEL ESTE FINANCIAL PARK, con un VALOR de CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE DOLARES (US\$58,000,000.00), que sumado al valor del terreno que es de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON NUEVE CENTAVOS

1ERA ETAPA TERRENO

espacio aéreo.-----

Valor Terreno: Dieciséis mil cuatrocientos ochenta y siete Dólares con sesenta y ocho centavos (US\$16,487.68).-----

Valor Mejoras: Ciento cuarenta y un mil cuarenta Dólares con ochenta y nueve centavos (US\$141,040.89).-----

Valor total: Ciento cincuenta y siete mil quinientos veintiocho Dólares con cincuenta y siete centavos (US\$157,528.57).-----

Porcentaje de Participación: Cero punto dos dos siete dos por ciento (0.2272%).-----

OFICINA NÚMERO CUARENTA - A (40-A), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL (4000):-----

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en curva dos metros con noventa y cinco centímetros (2.95 m) en dirección sur-este; de allí se mide en curva dieciséis metros con once centímetros (16.12 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal un metro con noventa y dos centímetros (1.92 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal noventa y siete centímetros (0.97 m) en dirección sur-este; de allí se mide en curva cuatro metros con cuarenta y ocho centímetros (4.48 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal noventa y nueve centímetros (0.99 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal ochenta y cinco centímetros (0.85 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal seis metros con cincuenta y dos centímetros (6.52 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal veinticinco centímetros (0.25 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal tres metros con cero centímetros (3.00 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal dos metros con veintitrés centímetros (2.23 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal cinco metros con ochenta y tres centímetros (5.83 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal ochenta centímetros (0.80 m) en dirección sur-este; de



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

allí se mide en diagonal doce metros con quince centímetros (12.15 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de ciento cuarenta y dos metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (142.00m²).

Adicionalmente le corresponde el uso de doce metros cuadrados (12.00 m²), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.

Colindantes: Norte: Oficina Cuarenta-C (40-C) y espacio aéreo; Sur: espacio aéreo y Oficina Cuarenta-B (40-B); Este: espacio aéreo; Oeste: Oficina Cuarenta-B (40-B) y vestíbulo de elevadores.

Valor Terreno: Veinte mil ochocientos doce Dólares con treinta y dos centavos (US\$20,812.32).

Valor Mejoras: Ciento setenta y ocho mil treinta y cinco Dólares con veintidos centavos (US\$178,035.22).

Valor total: Ciento noventa y ocho mil ochocientos cuarenta y siete Dólares con cincuenta y cuatro centavos (US\$198,847.54).

Porcentaje de Participación: Cero punto dos ocho seis ocho por ciento (0.2868%).

OFICINA NÚMERO CUARENTA - B (40-B), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL (4000):

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en diagonal cinco metros con ochenta y tres centímetros (5.83 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal dos metros con veintitrés centímetros (2.23 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal tres metros con cero centímetros (3.00 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal veinticinco centímetros (0.25 m) en dirección sur-oeste; de allí se mide en diagonal seis metros con cincuenta y dos centímetros (6.52 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal ochenta y cinco

centímetros (0.85 m) en dirección sur-oeste; de allí se mide en diagonal noventa y nueve centímetros (0.99 m) en dirección sur-este; de allí se mide en curva once metros con veintidós centímetros (11.22 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en curva un metro con cincuenta y ocho centímetros (1.58 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en curva cinco metros con sesenta y seis centímetros (5.66 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en curva dos metros con quince centímetros (2.15 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal diez metros con cuarenta y siete centímetros (10.47 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal ochenta centímetros (0.80 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de ciento veintisiete metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (127.00m²). Adicionalmente le corresponde el uso de once metros cuadrados (11.00 m²), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.

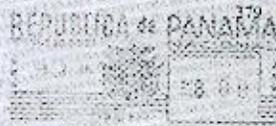
Colindantes: Norte: Oficina Cuarenta-A (40-A) y vestíbulo de elevadores;
Sur: espacio aéreo; Este: espacio aéreo y Oficina Cuarenta-A (40-A);
Oeste: Oficina Cuarenta-D (40-D).

Valor Terreno: Dieciocho mil seiscientos cincuenta Dólares con cero centavos (US\$18,650.00).

Valor Mejoras: Ciento cincuenta y nueve mil quinientos treinta y ocho Dólares con seis centavos (US\$159,538.06).

Valor Total: Ciento setenta y ocho mil ciento ochenta y ocho Dólares con seis centavos (US\$178,188.06).

Porcentaje de Participación: Cero punto dos cinco siete cero por ciento (0.2570%).



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

OFICINA NÚMERO CUARENTA - C (40-C), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL

(4000):-----
Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en curva ocho metros con cuarenta y nueve centímetros (8.49 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal doce metros con quince centímetros (12.15 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal ochenta centímetros (0.80 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal cinco centímetros (0.05 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal un metro con noventa y tres centímetros (1.93 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal dos metros con setenta y cinco centímetros (2.75 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal seis metros con diez centímetros (6.10 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal diez metros con cuarenta y tres centímetros (10.43 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.-----

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de noventa y seis metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (96.00m²). Adicionalmente le corresponde el uso de ocho metros cuadrados (8.00 m²), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.-----

Colindantes: Norte: Oficina Cuarenta-E (40-E) y espacio aéreo; Sur: Oficina Cuarenta-A (40-A); Este: Oficina Cuarenta-A (40-A) y espacio aéreo; Oeste: Escaleros.-----

Valor Terreno: Catorce mil cincuenta y cinco dólares con siete centavos (US\$14,055.07).-----

Valor Mejoras: Ciento veinte mil doscientos treinta y un dólares con cincuenta y ocho centavos (US\$120,231.58).-----

Valor Total: Ciento treinta y cuatro mil doscientos ochenta y seis dólares con sesenta y cinco centavos (US\$134,286.65).-----

Porcentaje de Participación: Cero punto uno nueve tres siete por ciento

(US\$0.19374).-----

OFICINA NÚMERO CUARENTA - D (40-D), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL (4000):-----

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en diagonal seis metros con diez centímetros (6.10 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal dos metros con ochenta centímetros (2.80 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal un metro con noventa y tres centímetros (1.93 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal cinco decímetros (0.05 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal ochenta centímetros (0.80 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal diez metros con cuarenta y siete centímetros (10.47 m) en dirección sur-este; de allí se mide en curva nueve metros con dieciséis centímetros (9.16 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal diez metros con cuatro centímetros (10.04 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.-----

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de ochenta y siete metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (87.00m²). Adicionalmente, le corresponde el uso de siete metros cuadrados (7.00 m²), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.-----

Colindantes: Norte: escaleras; Sur: espacio aéreo; Este: Oficina Cuarenta-B (40-B) y escaleras; Oeste: Oficina Cuarenta-F (40-F) y espacio aéreo.-----

Valor Terrano: Doce mil setecientos tres Dólares con sesenta y tres centavos (US\$12,703.63).-----

Valor Mejoras: Ciento ocho mil seiscientos setenta Dólares con ochenta y cinco centavos (US\$108,670.85).-----

Valor Total: Ciento veintidós mil trescientos sesenta y cuatro Dólares con cuarenta y ocho centavos (US\$121,374.48).-----

Porcentaje de Participación: Cero punto uno siete cinco uno por ciento



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

(0.17514).

OFICINA NÚMERO CUARENTA - E (40-E), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL (4000):

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en curva trece metros con setenta centímetros (13.70 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal diez metros con cuarenta y tres centímetros (10.43 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal cuarenta centímetros (0.40 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal dos metros con sesenta centímetros (2.60 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal ocho metros con cero centímetros (8.00 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal un metro con ochenta centímetros (1.80 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal tres metros con cero centímetros (3.00 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal un metro con noventa y cinco centímetros (1.95 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal un metro con cuarenta y siete centímetros (1.47 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal diez metros con ochenta y ocho centímetros (10.88 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de ciento cincuenta y un metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (151.00m²).

Adicionalmente le corresponde el uso de trece metros cuadrados (13.00 m²), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.

Colindantes: Norte: espacio aéreo; Sur: foso de elevadores; Este: Oficina Cuarenta-C (40-C) y espacio aéreo; Oeste: foso de elevadores y Oficina Cuarenta-G (40-G).

Valor Terreno: Veintidós mil ciento sesenta y tres Dólares con setenta y siete centavos (US\$22,163.77).

Valor Mejoras: Ciento ochenta y nueve mil quinientos noventa y cinco

Dólares con noventa y cinco céntavos (US\$189,595.95).-----

Valor Total: Doscientos once mil setecientos cincuenta y nueve Dólares con setenta y dos céntavos (US\$211,759.72).-----

Porcentaje de Participación: Cero punto tres cero cinco cuatro por ciento (0.3054%).-----

OFICINA NÚMERO CUARENTA - F (40-F), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL (4000):-----

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en diagonal un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal tres metros con veinticinco centímetros (3.25 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal dos metros con veinte centímetros (2.20 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal cuarenta y cinco centímetros (0.45 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal nueve metros con veinte centímetros (9.20 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal diez metros con cuatro centímetros (10.04 m) en dirección sur-oeste; de allí se mide en curva trece metros con cinco centímetros (13.05 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal once metros con cuarenta y tres centímetros (11.43 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.-----

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de ciento veintinueve metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (129.00m²). Adicionalmente le corresponde el uso de once metros cuadrados (11.00 m²), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.-----

Colindantes: Norte: Oficina Cuarenta-H (40-H); Sur: espacio aéreo; Este: foso de elevadores; Oeste: espacio aéreo.-----

Valor Terreno: Dieciocho mil novecientos veinte Dólares con veintinueve céntavos (US\$18,920.29).-----



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Valor Mejoras: Ciento sesenta y un mil ochocientos cincuenta Dólares con veinte centavos (US\$161,850.20).-----

Valor total: Ciento ochenta mil setecientos setenta Dólares con cuarenta y nueve centavos (US\$180,770.49).-----

Porcentaje de Participación: Cero punto dos seis cero siete por ciento (0.2607%).-----

OFICINA NÚMERO CUARENTA - G (40-G), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL 4000):-----

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en curva doce metros con noventa y nueve centímetros (12.99 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal diez metros con ochenta y ocho centímetros (10.88 m) en dirección sur-oeste; de allí se mide en diagonal veinticinco centímetros (0.25 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m) en dirección sur-oeste; de allí se mide en diagonal diez metros con sesenta y siete centímetros (10.67 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal seis metros con treinta y dos centímetros (6.32 m) en dirección nor-este; de allí se mide en curva un metro con setenta y dos centímetros (1.72 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal noventa y siete centímetros (0.97 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.-----

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de cien metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (100.00m²). Adicionalmente le corresponde el uso de ocho metros cuadrados (8.00 m²), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.-----

Colindantes: Norte: Espacio aéreo; Sur: vestíbulo de elevadores; Este: Oficina Cuarenta-E (40-E) y espacio aéreo; Oeste: Oficina Cuarenta-H (40-H) y espacio aéreo.-----

Valor Terreno: Catorce mil quinientos noventa y cinco Dólares con sesenta

y cinco centavos (US\$14,595.65).-----

Valor Mejoras: Ciento veinte cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco Dólares con ochenta y siete centavos (US\$124,855.87).-----

Valor total: Ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y un Dólares con cincuenta y dos centavos (US\$139,451.52).-----

Porcentaje de Participación: Cero punto dos cero uno por ciento (0.2011%).-----

OFICINA NÚMERO CUARENTA - H (40-H), UBICADA EN EL NIVEL CUATRO MIL (4000):-----

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en diagonal diez metros con sesenta y siete centímetros (10.67 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal veinticinco centímetros (0.25 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal once metros con cuarenta y tres centímetros (11.43 m) en dirección sur-este; de allí se mide en curva catorce metros con ochenta y cinco centímetros (14.85 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal noventa y siete centímetros (0.97 m) en dirección norte; de allí se mide en curva sesenta y cuatro centímetros (0.64 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal cuatro metros con setenta y siete centímetros (4.77 m) en dirección nor-este, hasta llegar al punto de partida donde se dio inicio a esta descripción.-----

Superficie: La OFICINA descrita ocupa una superficie de ciento doce metros cuadrados con cero decímetros cuadrados (112.00m2). Adicionalmente le corresponde el uso de diez metros cuadrados (10.00 m2), correspondientes al vestíbulo de ascensores, cuarto eléctrico y cuarto de sistemas especiales perteneciente al área común de cada nivel de oficinas.-----

Colindantes: Norte: Espacio aéreo y Oficina Cuarenta-G (40-G); Sur: oficina Cuarenta-F (40-F); Este: vestíbulo de elevadores; Oeste: espacio aéreo.-----



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Valor Terreno: Dieciséis mil cuatrocientos ochenta y siete Dólares con sesenta y ocho centavos (US\$16,487.68).-----

Valor Mejoras: Ciento cuarenta y un mil cuarenta Dólares con ochenta y nueve centavos (US\$141,040.89).-----

Valor total: Ciento cincuenta y siete mil quinientos veintiocho Dólares con cincuenta y siete centavos (US\$157,528.57).-----

Porcentaje de Participación: Cero punto dos dos siete dos por ciento (0.2272%).-----

OFICINA NÚMERO CUARENTA Y UNO - A (41-A), UBICADA EN EL NIVEL CUARTO MIL

TIEN (4100):-----

Partiendo de un punto situado más al norte, se mide en curva dos metros con noventa y cinco centímetros (2.95 m) en dirección sur-este; de allí se mide en curva dieciséis metros con doce centímetros (16.12 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal un metro con noventa y dos centímetros (1.92 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal noventa y siete centímetros (0.97 m) en dirección sur-este; de allí se mide en curva cuatro metros con cuarenta y ocho centímetros (4.48 m) en dirección sur-oeste; de allí se mide en diagonal noventa y nueve centímetros (0.99 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal ochenta y cinco centímetros (0.85 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal seis metros con cincuenta y dos centímetros (6.52 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal veinticinco centímetros (0.25 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal tres metros con cero centímetros (3.00 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal dos metros con veintitrés centímetros (2.23 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal cinco metros con ochenta y tres centímetros (5.83 m) en dirección nor-oeste; de allí se mide en diagonal un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en dirección nor-este; de allí se mide en diagonal ochenta centímetros (0.80 m) en dirección sur-este; de allí se mide en diagonal doce metros con quince centímetros (12.15 m) en