



Panamá, 04 de agosto del 2025.

Ref. T-08-21959/2025

Señores
FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
Ciudad

Estimados Señores:

Mediante la presente adjuntamos nuestro Informe de Inspección y Avalúo, realizado a un globo de terreno conformado por siete fincas independientes y las mejoras sobre el construidas. El mismo está inscrito en los **Folios Reales**:

Folio Real	Entrada	Propietario
N° 4628 (2105)	4652869	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N° 4701 (2105)	28655/2024	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N° 4629 (2105)	143490/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°16891 (2105)	143500/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°20363 (2105)	143506/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°17498 (2105)	143506/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°24650 (2105)	143508/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.

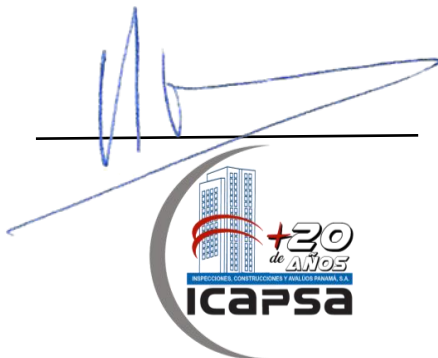
Ubicada en la carretera de Javier a unos 250mts. de la calle Capirita, identificada como **Finca El Capricho**, en el Valle de Antón, corregimiento de El Valle, distrito de Antón, provincia de Coclé.

Hacemos la observación que es nuestra opinión que de acuerdo a las condiciones actuales del mercado y el tipo de arquitectura que presenta la propiedad, el **Valor Actual de Mercado**, lo podemos estimar en **_B/.3,000,000.00.**

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.



Avalúos - Planos - Inspecciones - Construcciones - Remodelaciones - Asesoría - Diseño

Avenida Ernesto T. Lefevre, Edificio Royal Park, Local M-8. TEL.: (507) 221-6454 | (507) 221-7352 ☎ 6444-4043
🌐 www.icapsapanama.net @icapsaavaluos ✉ avaluos@icapsapanama.net



INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

Ref. T-08-21959/2025

Panamá, 04 de agosto del 2025.

Señores: FINCA EL CAPRICHIO, S.A.

En atención de la solicitud, para que realicemos el respectivo Informe de Inspección y Avalúo, que consiste de un globo de terreno conformado por siete fincas independientes y las mejoras sobre el construidas.

1. GENERALES DE LA PROPIEDAD

Folio Real	Entrada	Propietario
N° 4628 (2105)	4652869	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N° 4701 (2105)	28655/2024	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N° 4629 (2105)	143490/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°16891 (2105)	143500/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°20363 (2105)	143506/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°17498 (2105)	143506/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
N°24650 (2105)	143508/2017	FINCA EL CAPRICHIO, S.A.

LOCALIZACIÓN: 08°36'59.29"N - 80°06'55.50"O

UBICACIÓN: En la carretera de Javier a unos 250mts. de la calle Capirita, identificada como Finca El Capricho, en el Valle de Antón, corregimiento de El Valle, distrito de Antón, provincia de Coclé.

ESTADO FÍSICO DE LA PROPIEDAD: Buena.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Avalúo Completo

FECHA DE DECLARACIÓN: Ver Otras Observaciones.

VALOR REGISTRADO: Ver Otras Observaciones

GRAVAMENES: No.

Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Público, los Folios Reales se encuentran **Libre de Gravámenes.**

2. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

Calles

Hormigón
X Carpeta Asfáltica
Vereda Peatonal
Vereda Vehicular

Tosca
Servidumbre
Tierra
Gravilla

Infraestructuras

X Alcantarillado Pluvial
X Alcantarillado Sanitario
X Acueducto (Agua)
Planta de Tratamiento

X Cableado Telefónico
X Luz Eléctrica
X Aceras / Áreas Verdes
Tanque Séptico

El sector donde se localiza la propiedad, consiste de una urbanización campestre con viviendas construidas de mampostería de una y dos plantas, localizada dentro de la población de El Valle, ubicada a unos 28Km. de la Panamericana y a 97Km. aproximadamente, de la Ciudad de Panamá.

La Población de El Valle cuenta con un tipo de clima húmedo, con calles principales debidamente asfaltadas en parte de tierra. El mismo cuenta con un mercado publico, iglesia, estación de policía, hoteles campestres y bomberos, entre otras entidades, así como un centro comercial de reciente construcción, ocupado por locales de venta al detal y el Supermercado REY.

Adicionalmente cabe señalar que este sector ha sido objeto de una gran explotación turística, debido a su clima, vegetación y fauna, así como su cercanía con diversos sectores de playa, tales como Punta Barco, San Carlos, Santa Clara, Farallón (Hotel Royal Decameron Golf & Villas Resort y Playa Blanca Resort), entre otros.

Además este sector cuenta con una servidumbre o calle de tierra, actualmente en construcción, la que comunica a la Población de El Valle de Antón, con el sector de Sora (Altos del María) y algunos sectores de las afueras de Penonomé, cabecera de la provincia de Coclé.



3. DESCRIPCIÓN Y VALOR DEL TERRENO

a. Descripción del Terreno

Consiste de un globo de terreno conformado por siete fincas independientes de forma y topografía irregular, con áreas planas, pendientes mayores a los 45° y ondulaciones fácilmente mecanizables, cubierto en su parte frontal por grama natural, plantas decorativas, árboles típicos del sector y cítricos.

Hacemos la observación que el globo de terreno se encuentra dividido en dos secciones, separados por una quebrada con agua los doce meses del año, sobre el cual se le ha construido un puente colgante con estructura de acero. La parte frontal del terreno o bien el Globo N°1, esta conformada por el Folio Real N°4628, N°4629, N°4701 (todas con frente a la calle principal de acceso), N°16891, N°24650 y N°29363 (localizadas en la parte posterior del globo de terreno) y la parte posterior o Globo N°2, denominada Finca Macondo, identificada con el N°17498, contando esta ultima con más del 80% de superficie en estado virgen, con vegetación primaria y árboles típicos del sector. La propiedad cuenta con una superficie total inscrita de 39,081.32m².

Todo el globo de terreno se encuentra debidamente limitado en su perímetro por alambre de púas en estacones de madera, alambre ciclón en tubos de acero y/o verjas decorativas. Asimismo cuenta con veredas y una calle interna ambas construidas de concreto armado.

En el punto más alto del globo de terreno la propiedad cuenta con dos tanques para almacenamiento de agua con capacidad de 2,500gls. y



ICAPSA

5,000gls.; así como un pozo brocal a 160 pies con sus bombas y demás accesorios.

b. Valor del Terreno.

Hacemos la observación que por la extensión del globo de terreno y en vista que el mismo se encuentra dividido en dos secciones por una quebrada, el valor por metro cuadrado será considerado independientemente para cada una de las fincas, considerando principalmente su ubicación, topografía (encontrando limitaciones en el Globo 2), superficie, zonificación o de acuerdo al uso que se le ha dado al terreno o su entorno (mayormente para uso residencial), disponibilidad de infraestructura, asimismo se ha considerado la relación de oferta y demanda que se puede presentar en el sector, de acuerdo al mercado actual, así como todas las mejoras al mismo, tales como drenajes soterrados, cerca perimetral y jardinería, entre otras.

GLOBO N°1

Folio Real N° 4628	10,701.6700	m ² x	B/. 75.00	=	B/. 802,625.52
Folio Real N° 4629	3,900.0000	m ² x	B/. 80.00	=	B/. 312,000.00
Folio Real N° 4701	4,200.0000	m ² x	B/. 80.00	=	B/. 336,000.00
Folio Real N°16891	8,273.9975	m ² x	B/. 55.00	=	B/. 455,069.86
Folio Real N°24650	4,453.8400	m ² x	B/. 45.00	=	B/. 200,422.80
Folio Real N°20363	428.4500	m ² x	B/. 45.00	=	B/. 19,280.25

GLOBO N°2

Folio Real N°17498	7,123.3600	m ² x	B/. 30.00	=	B/. 213,700.80
--------------------	------------	------------------	-----------	---	----------------

VALOR TOTAL DEL TERRENO B/. 2,339,099.23

B/.2,339,099.23

Valor Promedio=-----= B/.59.852/m²

39,081.32m²



[Handwritten signature]

ICAPSA

4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

La propiedad motivo de nuestro Informe de Inspección y Avalúo consiste de un globo de terreno y las mejoras sobre el construidas, identificada como **Finca El Capricho**, construidas en términos generales de mampostería, ubicada en la carretera de Javier a unos 250mts. de la calle Capirita, identificada como Finca El Capricho, en el Valle de Antón, corregimiento de El Valle, distrito de Antón, provincia de Coclé.

Para referencia de las partes interesadas a continuación hacemos una descripción general de las mejoras con su distribución y tipos de acabados, de acuerdo a lo observado durante nuestra visita de inspección:

VIVIENDA PRINCIPAL

Planta Baja

Consiste de una edificación de dos plantas construida en términos generales de mampostería, con una planta baja distribuida internamente en antesala, sala-comedor, cocina, recámara de visita con servicio sanitario integrada y un servicio sanitario de uso múltiple. Sus acabados en términos generales son a base de piso de concreto cubierto con baldosas y zócalos de cerámica, paredes de bloques repelladas en parte a doble altura revestidas con piedra de lajas decorativas en el área social y/o azulejos en los sanitarios, closet empotrados con puertas de madera en las recámaras, ventanas de vidrio fijo en marco de madera, chimenea decorativa con piedra tipo matacán, mueble base y aéreo de madera revestido con formica en la cocina, estructura de concreto armado y techo de láminas de fibrocemento con cielo raso de madera machihembrada y/o de losa liviana de madera sobre pares vistos. Los servicios sanitarios cuentan con loza sanitaria importada y mueble base de madera revestido con formica.



En la parte lateral de la vivienda se localiza una terraza semiabierta, con piso de con piso de arcilla, paredes de bloques repelladas en parte revestidas con piedras decorativas, columnas de concreto armado y techo de láminas de fibrocemento con cielo raso de madera machihembrada.

Cabe señalar que en esta sección se localiza un deposito, con piso de concreto cubierto con baldosas de arcilla, paredes de bloques repelladas con estructura de concreto armado y techo de láminas de fibrocemento con cielo raso de madera machihembrada.

Attillo

Su acceso es a través de una escalera interna de madera con barandal de madera con un elevador de silla eléctrico con su equipo y banda transportadora o bien de un vereda exterior de concreto armado terminado a llana. En esta planta se localiza el área de descanso conformado por una sala familiar, deposito, una recámara principal con servicio sanitario y vestidor integrado, dos recámaras secundarias y un servicio sanitario de uso múltiple.

Sus acabados en términos generales son a base de piso de madera revestida con alfombra y/o de concreto armado cubierto con baldosas de cerámica en los sanitarios, paredes de bloques repelladas revestidas con azulejos importados en los sanitarios, ventanas de vidrio fijo en marco de madera, guardarropa empotrados con puertas de madera en las recámaras, estructura de concreto armado y techo de láminas de fibrocemento con cielo raso de madera machihembrada en pares vistos. Los servicios sanitarios cuentan con loza sanitaria importada, incluyendo tina de baño, puerta de baño y mueble base de madera con sobre de concreto revestido con azulejos.



Cabe señalar que en su parte exterior la propiedad cuenta con jacuzzi importado, ubicado sobre una fosa de concreto armado, con una terraza en su perímetro de concreto cubierto con lajas decorativas.

Adicionalmente en su parte frontal con una escalera y una rampa, construidas de concreto armado cubiertas con baldosas de arcilla y barandales de verjas decorativas.

Otras Mejoras

Bohío: Consiste de un área semiabierta de terraza en forma circular con un servicio sanitario integrado. Su construcción en términos generales son a base de piso de concreto armado en parte de losa cubierto con baldosas de arcilla, paredes de bloques repelladas con columnas de concreto armado revestidas con lajas decorativas, mueble base y bar fijo ambos de concreto revestidos con azulejos y techo de láminas de fibrocemento con cielo raso de madera machihembrada, en pares vistos. Los servicios sanitarios cuentan con los acabados básicos anteriormente descritos con las paredes revestidas de azulejos y loza sanitaria importadas.

Asimismo cuenta con un sótano el que cuenta con un área cerrada de depósito y un área semiabierta de pasillo o vestíbulo. Sus acabados en términos generales son a base de piso de concreto terminado a llana, paredes de bloques repelladas y en parte de mampostería debidamente reforzadas con barras de acero, ventanas de vidrio fijo en marco de madera, estructura de concreto armado y techo de losa repellada.

Lavandería: Consiste de una edificación independiente, con piso de concreto terminado a llana, paredes de bloques repelladas con ventanas de bloques ornamentales, estructura de concreto armado y techo de láminas de fibrocemento en carriolas de metal.



VIVIENDA DE HUÉSPEDES (MACONDO)

Consiste de una edificación de una planta la que cuenta con un área semiabierta de terraza y un área cerrada conformado tres recámaras y un servicio sanitario de uso múltiple. Sus acabados en términos generales son a base de piso e concreto cubierto con baldosas de arcilla, paredes de bloques repelladas parcialmente revestidas con azulejos en el sanitario, ventanas de persiana de vidrio en marco de aluminio, estructura de concreto armado y techo de láminas de fibrocemento en pares vistos. El servicio sanitario cuenta con loza sanitaria importada.

VIVIENDA DEL CUIDADOR

Edificación de una planta, la que cuenta con un área semiabierta de portal y un área cerrada distribuida en sala-comedor con cocina integrada, una recámara y un servicio sanitario de uso múltiple. Sus acabados en términos generales son a base de piso de concreto cubierto con baldosas de arcilla, paredes de bloques repelladas con ventanas de persiana de vidrio en marco de aluminio, mueble base de concreto en la cocina, estructura de concreto armado y techo de láminas de acero galvanizado en carriolas de metal.

DEPOSITO

El acceso al área residencial, es por medio de un área semiabierta de portal, con el piso de concreto cubierto con baldosas de arcilla, pared lateral de bloques repelladas y alero de láminas de acero galvanizado.

Consiste de una edificación la que cuenta con un cuarto de uso domestico con un servicio sanitario y un área de deposito. Sus acabados en términos generales son a base de piso de concreto terminado a llana en parte cubierto con baldosas de arcilla, paredes de bloques resanadas en parte con verjas de hierro, ventanas de persiana de vidrio en marco de



aluminio, estructura de concreto armado y techo de láminas de fibrocemento en carriolas de metal.

En su parte posterior se localiza un gallinero con piso de tierra natural cubierta con cascarilla de arroz, pared de alambre ciclón en tubos de acero y techo de láminas de acero galvanizado en carriolas de metal.

CASETA DE PLANTA

Cuenta con piso de concreto terminado a llana, paredes de bloques repelladas con ventanas de bloques ornamentales y techo de láminas de acero galvanizado en carriolas de metal.



5. VALOR DE REPOSICIÓN

(Este valor corresponde al costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características).

Las áreas señaladas de las mejoras corresponden a las medidas físicas tomadas en el sitio por representantes de nuestra empresa al momento de nuestra inspección.

Asimismo el valor de reposición será estimado tomando en consideración 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, mientras que para la depreciación es calculada en base a la edad del bien, su estado físico y posible vida útil actual.

VIVIENDA PRINCIPAL

Planta Baja

Area Cerrada

Vivienda 154.70 m² x B/. 1,100.00 = B/. 170,170.00

Deposito 9.60 m² x B/. 325.00 = B/. 3,120.00

Área Semiabierta

Terraza 63.72 m² x B/. 525.00 = B/. 33,453.00

Altillo

Área Cerrada 138.74 m² x B/. 1,150.00 = B/. 159,551.00

B/. 366,294.00

Otras Mejoras

Bohio

Planta Baja 135.87 m² x B/. 575.00 = B/. 78,125.25

Sotano

Area Cerrada 125.60 m² x B/. 350.00 = B/. 43,960.00

Area Semiabierta 20.18 m² x B/. 265.00 = B/. 5,347.70

B/. 127,432.95

Lavandería 8.06 m² x B/. 275.00 = B/. 2,216.50

Escalera 21.60 m² x B/. 135.00 = B/. 2,916.00

Rampa de Acceso 46.80 m² x B/. 110.00 = B/. 5,148.00

Muros de Reten 53.89 ml x B/. 275.00 = B/. 14,819.75

B/. 152,533.20

Valor Total de la Vivienda

B/. 518,827.20

CASA DE HUESPEDES (MACONDO)

Area Cerrada 51.57 m² x B/. 575.00 = B/. 29,652.75

Area Semiabierta 49.91 m² x B/. 280.00 = B/. 13,974.80

B/. 43,627.55

CASA DEL CUIDADOR

Area Cerrada 45.84 m² x B/. 480.00 = B/. 22,003.20

Area Semiabierta 7.20 m² x B/. 225.00 = B/. 1,620.00

B/. 23,623.20

DEPOSITO

Area Cerrada	55.85	m ² x	B/. 325.00	=	B/. 18,151.25
Area Semiabierta	11.38	m ² x	B/. 220.00	=	B/. 2,503.60
Gallinera	50.40	m ² x	B/. 165.00	=	B/. 8,316.00
Pasillo	11.38	m ² x	B/. 115.00	=	B/. 1,308.70
					B/. 30,279.55

OTRAS MEJORAS

Pavimento	475.00	m ² x	B/. 75.00	=	B/. 35,625.00
Caseta de Planta	11.20	m ² x	B/. 275.00	=	B/. 3,080.00
Muros de Retén	167.80	m ¹ x	B/. 275.00	=	B/. 46,145.00
Tanque de Agua (2,500)	1.00	x	B/. 4,500.00	=	B/. 4,500.00
Tanque de Agua (5,000)	1.00	x	B/. 5,000.00	=	B/. 5,000.00
Tanque Séptico	2.00	x	B/. 1,500.00	=	B/. 3,000.00
Jacuzzi	1.00	x	B/. 6,500.00	=	B/. 6,500.00
Planta Eléctrica	1.00	x	B/. 15,000.00	=	B/. 15,000.00
Elevador de Silla	1.00	x	B/. 8,500.00	=	B/. 8,500.00
Puente (Macondo)	1.00	x	B/. 10,000.00	=	B/. 10,000.00
Pozo	1.00	x	B/. 15,000.00	=	B/. 6,500.00

Valor de Otras Mejoras

B/. 143,850.00

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN

B/. 760,207.50

DEPRECIACIÓN

Hacemos la observación que las mejoras fueron construidas aproximadamente en el año de 1992, siendo objeto de mejoras significativas en los años posteriores, así como de un excelente mantenimiento. Por ello la depreciación será estimada para cada una de las mejoras de acuerdo a los parámetros tradicionales del 1.5% anual por edad y deterioro físico, ponderando su edad de acuerdo a las mejoras posteriores.

$$B/.760,207.50 \times 1.50\% \times 33 \text{ años} \times 60\% = \mathbf{B/.225,781.63}$$

29.70%



ICAPSA

6. VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD

VALOR FÍSICO ACTUAL

Terreno	B/.2,339,099.23
Valor de Reposición	B/. 760,207.50
Depreciación	<u>(B/. 225,781.63)</u>
	B/.3,099,080.95

VALOR SOBRE LA RENTA

Corresponde a la cantidad estimada por la cual se debería arrendarse un interés sobre una propiedad en la fecha de valuación, entre un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto, 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.

No obstante hacemos la observación que por la extensión de terreno y por tratarse de una propiedad de “veraneo” su demanda estará sujeta a las condiciones que puedan prevalecer en el sector en las distintas temporadas del año. Por ello, efectuar un análisis de rentabilidad no sería realista, razón por la cual el valor sobre la renta no será considerado.

VALOR ACTUAL DEL MERCADO **B/.3,000,000.00**

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.



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 evaluador; siendo en todo momento utilizado con inmuebles que están constituidos de manera integral y que están conformados por un solo parámetro valuatorios.

No obstante, hacemos la observación que en el sector donde se encuentra la propiedad se han dado escasas transacciones de compra y venta con características similares a la propiedad motivo del presente Informe, por lo que no hemos podido realizar un análisis comparativo con factores de homogenización, como es política de nuestra empresa. No obstante, para referencia de las partes interesadas podemos señalar que terrenos con características similares se ofrecen actualmente en el mercado a valores que oscilan entre los B/.50.00/m² @ B/.65.00m².

NOTA N°2: 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/.2,700,000.00.**

NOTA N°5: NOTA DE PÓLIZA DE SEGURO

Hacemos la observación que es nuestra opinión que para la contratación de una póliza de seguros contra incendio, los valores a considerar serian los siguientes:

Valor de Reposición: B/.760,000.00

Valor Físico Actual: B/.535,000.00

NOTA N°6: Hacemos la observación que la inspección fue realizada el día 02 de agosto del 2025.



ICAPSA

1. FOLIO REAL N°4628 ASEINTO 4652869

Propietario: **FINCA EL CAPRICHIO, S.A.**

Superficie: 10,701.67m².

Plano N°: N/D.

Valor Registrado: B/.69,500.00 con fecha del 1 de abril de 1993.

Medidas y Linderos: Al sur colinda con la carretera construida en terreno del vendedor que será conocida con el nombre de carretera de Javier, desde el punto situado a 28.72mts.; al sur del vértice de un pozo de agua construido al lado de la mencionada carretera; por el norte occidente y oriente con terrenos del vendedor que se dirá.

Al sur mide 102.25mts.; al norte 100.50mts.; al occidente 86.55mts.; al oriente 125.50mts.

Restricciones: De la Finca 4509 de donde se segrego el lote de terreno que constituye la Finca de la derecha, se trae la siguiente inscripción. Esta finca esta sujeta a las condiciones que se establece en el articulo 102 de la Ley 20 del 31 enero de 1913.

Gravámenes: Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Publico, la finca se encuentra **Libre de Gravámenes**.

Secuestro: No Existe.

Embargo: No Existe.

2. FOLIO REAL N°4701 ENTRADA 28655/2024

Propietario: **FINCA EL CAPRICHIO, S.A.**

Superficie: 4,200.00m².

Plano N°: N/D.

Valor Registrado: B/.12,500.00 con fecha del 1 de abril de 1993.

Medidas y Linderos: Al norte colinda con el resto libre de la Finca de donde se segrega la propiedad del vendedor que se dirá; al sur con la carretera de Javier; al este con terrenos de propiedad de Heinrich Summer



Freíd y terrenos de propiedad de Saba Abad Villegas; al occidente con terrenos del vendedor que se dirá.

Al norte mide 30.00mts.; al sur 30.00mts.; al este 140.00mts.; al occidente 140.00mts.

Restricciones: De la Finca 4509 de donde se segrego el lote de terreno que constituye la Finca de la derecha, se trae la siguiente inscripción. Esta finca esta sujeta a las condiciones que se establece en el articulo 102 de la Ley 20 del 31 enero de 1913.

Gravámenes: Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Publico, la finca se encuentra **Libre de Gravámenes.**

Secuestro: No Existe.

Embargo: No Existe.

3. FOLIO REAL N°4629 ENTRADA 143490/2017

Propietario: **FINCA EL CAPRICHIO, S.A.**

Superficie: 3,900.00m².

Plano N°: N/D.

Valor Registrado: B/.10,000.00 con fecha del 1 de abril de 1993.

Medidas y Linderos: Al norte resto libre de la finca del vendedor que sedera mide 136mts, al sur oeste resto libre de la finca del vendedor que sedera mide 136mts, al este resto libre de la finca del vendedor que sedera mide 136mts, al oeste terreno de propiedad de Heinrich Sommer Treund que en este registro constituye la finca No. 4628.

Restricciones: De la Finca 4509 de donde se segrego el lote de terreno que constituye la Finca de la derecha, se trae la siguiente inscripción. Esta finca esta sujeta a las condiciones que se establece en el articulo 102 de la Ley 20 del 31 enero de 1913.



Gravámenes: Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Publico, la finca se encuentra **Libre de Gravámenes.**

Secuestro: No Existe.

Embargo: No Existe.

4. FOLIO REAL N°16891 ENTRADA 143500/2017

Propietario: **FINCA EL CAPRICHIO, S.A.**

Superficie: 8,273.9975m².

Plano N°: RC-2105-4267.

Valor Registrado: B/.10,000.00 con fecha del 31 de marzo de 1993.

Medidas y Linderos: Partiendo del Punto marcado en el plano con el No. 1, con rumbo norte 23°55'00" este se mide 37mts 36cet, hasta llegar al punto 2 de allí con rumbo norte 23°55'00" este, se mide 14mts 43cet hasta el punto 3 de allí con rumbo norte 6°00'00" este, se mide 90mts 70cet hasta llegar al punto No. 4, con lado por estos 3 terrenos con el resto libre de la finca de la cual se segrega, de allí con rumbo sur 70°4'00" oeste, se mide 88mts 72cet hasta llegar al punto 5, limitando con quebrada sin nombre. De allí con rumbo sur 28°49'00" oeste, se mide 47mts. Hasta llegar al punto No. 6 limitando con el lote "A" o sea la finca 4701, de allí con rumbo sur 50°18'00" este, se mide 48mts 32cet hasta llegar al punto No. 7 de allí con sur 48°35'00" este se mide 30mts 57cet hasta al punto No. 8 de allí con rumbo sur 47°17'00" este se mide 21mts 55cet hasta el punto 1 de partida limitando por estos 4 últimos tramos con Finca No. 4628 de Ruben Dario Paredes del Río.

Restricciones: Esta finca queda sujeta a las que se encuentra sobre la finca madre 13904 inscrita al Rollo 3139 doc. 6 de Coclé.

Esta venta queda sujeta a lo dispuesto a los Artículos 70,71,72,140, 141 142 y 143 del código. Agrario 164 del código administrativo y 4to del decreto de Gabinete No. 35 del 6-2-69

Se advierte al comprador dejar 1.50mts desde la cerca hasta el eje de la servidumbre a otras a otras Fincas con el cual colinda por el lado Sur y una distancia de 6mts. Desde la cerca hasta el eje de la calle sin nombre otras fincas con el cual colinda por el lado oeste.



ICAPSA

Gravámenes: Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Publico, la finca se encuentra **Libre de Gravámenes.**

Secuestro: No Existe.

Embargo: No Existe.

5. FOLIO REAL N°20363 ENTRADA 143506/2017

Propietario: **FINCA EL CAPRICHO, S.A.**

Superficie: 428.45m².

Plano N°: 202-10865.

Valor Registrado: B/.2,142.25 con fecha del 8 de octubre de 1996.

Medidas y Linderos: Partiendo del Punto 1 señalado en el plano se recorre una distancia de 32.00mts rumbo norte 55°30'00" este, hasta llegar al punto No. 2 de allí a se recorre una distancia de 28.30mts con rumbo norte 53°21'00" oeste hasta llegar al punto 3, de allí se recorre una distancia de 35.20mts con rumbo Sur 06°0'00" oeste hasta llegar al punto inicial de partida distinguido con el No. 1 deja constancia de que todos los vértices tiene varilla de acceso. El lote que se segrega colinda tiene la forma de un triangulo y colinda al noreste con Tierra nacional, al sureste con el resto libre de la finca 13904 de propiedad de el vendedor, oeste con la finca 16891 de propiedad de la compradora.

Restricciones: De la Finca 4509 de donde se segrego el lote de terreno que constituye la Finca de la derecha, se trae la siguiente inscripción. Esta finca esta sujeta a las condiciones que se establece en el articulo 102 de la Ley 20 del 31 enero de 1913.

Gravámenes: Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Publico, la finca se encuentra **Libre de Gravámenes.**

Secuestro: No Existe.

Embargo: No Existe.



6. FOLIO REAL N°17498 ENTRADA 143503/2017

Propietario: FINCA EL CAPRICHIO, S.A.

Superficie: 7,123.36m².

Plano N°: 2105-4606.

Valor Registrado: B/.12,000.00 con fecha del 15 de abril de 2007.

Medidas y Linderos: Al Norte Roy Icaza y Sixto Vásquez, Quebrada Seca y servidumbre de entrada, al Sur Eduardo Hidalgo, Al este Eduardo Hidalgo, al Oeste Eduardo Hidalgo.

Restricciones: Esta adjudicación queda sujeta a lo dispuesto en los Artículos 70, 71, 72, 140, 141, 142, 143 y 15 disposiciones del código Agrario que le sean aplicables, 164 del código Administrativos, 4° del descritote Gabinete No. 35, del 6 de febrero de 1969 decreto No. 55 de 13 de junio de 1973, decreto de ley No. 35 de 22 septiembre de 1966, decreto ley No 39 del 29 septiembre de 1966 y todas las disposiciones legales que le sean aplicables

Gravámenes: Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Publico, la finca se encuentra **Libre de Gravámenes.**

Secuestro: No Existe.

Embargo: No Existe.

7. FOLIO REAL N°24650 ENTRADA 143508/2017

Propietario: FINCA EL CAPRICHIO, S.A.

Superficie: 4,453.84m².

Plano N°: 202-13924.

Valor Registrado: B/.5,000.00 con fecha del 16 de nov. de 2000.

Medidas y Linderos: Partiendo del Punto 1 señalado en el plano se recorre una distancia de 32mts rumbo norte 55°30'00" este, hasta llegar al punto No. 2 de allí a se recorre una distancia de 85.50mts con rumbo sur 53°21'00" hasta llegar al punto No. 3 de allí se recorre una distancia de 105.30mts con rumbo 73°00'002 oeste, del punto No. 4 de allí se recorre una distancia de 2.49mts con rumbo sur 79°55'002 oeste, del punto No. 5

se recorre a una distancia de 4.59mts con rumbo norte 22°52'00" este, del punto No. 6 de allí se recorre a una distancia de 60.24mts con rumbo norte 06°00'00" este inicial de partida distinguido con el No. 1 deja constancia de que todos los vértice tiene varillas de acero.

Noreste con la finca 20363 consta al Rollo 20762 Doc. 1 de la sección de la propiedad. Provincia de Coclé del registro publico de propiedad de Finca el Capricho, S.A.; suroeste con el resto libre de la Finca 13904 de propiedad de Eduardo Hidalgo Pérez de la cual se hace la segregación, Noroeste con la Finca No. 16891 inscrita al Rollo 1435 Doc. 4 de la sección de la propiedad, provincia de Coclé, del Registro Público de propiedad de Finca el Capricho, S.A.

Restricciones: Esta adjudicación queda sujeta a lo dispuesto en los Artículos 70, 71, 72, 140, 141, 142, 143 y 15 disposiciones del código Agrario que le sean aplicables, 164 del código Administrativos, 4° del descriptote Gabinete No. 35, del 6 de febrero de 1969 decreto No. 55 de 13 de junio de 1973, decreto de ley No. 35 de 22 septiembre de 1966, decreto ley No 39 del 29 septiembre de 1966 y todas las disposiciones legales que le sean aplicables.

Gravámenes: Hacemos la observación que de acuerdo a nuestra investigación en el Registro Publico, la finca se encuentra **Libre de Gravámenes.**

Secuestro: No Existe.

Embargo: No Existe.



ICAPSA

CA NUMERO

cripcion
merit. 1.
802930
2183
2846

4701
23

cuatro mil setecientos uno.
Lote de terreno que formó parte de la finca denominada "El Esmeral", situado en el barajamiento de El Valle, jurisdicción del distrito de San Carlos, provincia de Chilo, Linderos: Norte, recta 100 m. de la finca de donde se segregó propiedad del vendedor que es obra, Sur, con la linderos de Juan, este, terreno de propiedad de Juan, nach Sommerfreund y terreno de propiedad de Sabas Abad, este, por el accidente, terreno del vendedor que es obra. Medida: Norte, en línea recta treinta metros, paralela a la denominada linderos de Juan, Sur, treinta metros, este, en línea recta, ciento cuarenta metros y por el accidente en línea recta, ciento cuarenta metros, paralela al linderos oriental, el cual de una superficie de cuatro mil doscientos metros cuadrados, gravámenes y censos a la izquierda, Sabas Abad, Villalga, varón, mayor de edad, casado en un novecientos y ochenta y ocho, comerciante, panadero y vecino de la ciudad de la guerra, de su finca, minor, cuatro mil quinientos metros, inscrita al folio treinta y dos del tomo ciento noventa y siete de la Propiedad, provincia de Panama, donde el lote de terreno que se le devolvió a Heinrich Sommerfreund, varón, mayor de edad, sector, comerciante, natural de Austria, residente en la ciudad de Panama, con certificado provisional de ciudadanía, menor, cuatro mil ciento sesenta y uno, expedido el veintinueve de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, cuadrado, metro y sesenta y seis de la cédula de identidad personal, minor, ochenta y dos mil ochenta y tres, por la compra de quinientos bolívars, que declara haber vendido a su entera satisfacción, comprometiéndose al cumplimiento de esta venta en caso de evasión, toda compra la hace Heinrich Sommerfreund, debidamente autorizado por el jefe de autoridades de Sucesos extranjeros, como consta en el folio número tres mil setecientos siete del noticiario de Comercio de este año, inscrito en la secretaría que al presente se exhibe, así como en una copia de la escritura número mil ochenta y uno del noticiario de Comercio de mil novecientos cuarenta y tres, otorgada ante los señores (Marquez, Jorja, Notario Público, legados del distrito de Panama, presentada a este Registro por Anton Bonifacio, a los once y once y m. del año de noventa y siete, tomo treinta y dos, folio mil ochocientos ochenta y metro, ciento, cinco mil setecientos del libro de Sucesos, Panama, del 10 de noviembre de mil novecientos cuarenta y tres, metro de recta, del folio 10. Manuel El Barillo. Microfilmado. Esta finca según el escrito con anterioridad fue de Heinrich Sommerfreund, hoy en calidad menor y al-veinte veintinueve, y menor, cédula de identidad, pues se vende con las restricciones por las que ellos pasan a Guiller Dario Rueda del Rio, varón, panadero, mayor de edad, casado en la actual ciudad, militar, vecino de esta ciudad, con cédula menor oton, setenta y tres, cédula de identidad y tres, por la suma de dos mil quinientos bolívars

cuipain
del 2.

FINCA N°24650

bien inmueble, que celebran de conformidad con las siguientes estipulaciones: - - - - PRIMERA: - - Declara EL VENDEDOR que es propietario de la FINCA número 13904 (trece mil novecientos cuatro), inscrita en el ROLLO 3139 (tres mil ciento treinta y nueve) COMPLEMENTARIO, DOCUMENTO número 6 (seis), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, del Registro Público de Panamá, ubicada en el Corregimiento de El Valle, Distrito de Antón, Provincia de Coclé. - - - SEGUNDA: - - Declara EL VENDEDOR que de su finca descrita en la cláusula anterior segrega un lote con una superficie de 4,453.84 M2 (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados), según plano número 202 - 13924 (doscientos dos - trece mil novecientos veinticuatro) de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas, fechado el 27 (veintisiete) de octubre de 2000 (dos mil), refrendado por la Sección de Asistencia Técnica Municipal, de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda el 31 (treinta y uno) de octubre de 2000 (dos mil), con certificado número 751 (setecientos cincuenta y uno); y de acuerdo con la siguiente descripción perimetral: "Partiendo del punto 1 (uno) señalado en el plano, se recorre una distancia de 32 (treinta y dos) metros con rumbo Norte 55°30'00" (cincuenta y cinco grados, treinta minutos, cero segundos) Este, hasta llegar al punto número 2 (dos); de allí se recorre una distancia de 85.58 metros (ochenta y cinco metros con cincuenta y ocho centímetros), con rumbo Sur 53°21'00" (cincuenta y tres grados, veintiún minutos y cero segundos) Este, hasta llegar al punto número 3 (tres); de allí se recorre una distancia de 105.30 metros (ciento cinco metros con treinta centímetros), con rumbo Sur 73°00'00" (setenta y tres grados, cero minutos, cero segundos) Oeste, hasta llegar al punto

REPUBLICA DE PANAMA
NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



PAPEL NOTARIAL

LEY N° 56 de 25 de julio de 1995



número 4 (cuatro); de allí se recorre una distancia de 2.49 metros (dos metros con cuarenta y nueve centímetros), con rumbo Sur 79°55'00" (setenta y nueve grados, cincuenta y cinco minutos, cero segundos) Oeste, hasta llegar al punto número 5 (cinco); de allí se recorre una distancia de 4.59 metros (cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros), con rumbo Norte 22°52'00" (veintidós grados, cincuenta y dos minutos, con cero segundos) Este, hasta llegar al punto número 6 (seis); de allí se recorre una distancia de 60.24 metros (sesenta metros con veinticuatro centímetros), con rumbo Norte 06°00'00" (seis grados, con cero minutos y cero segundos) Este, hasta llegar al punto inicial de partida distinguido con el número 1 (uno). Deja constancia de que todos los vértices tienen varillas de acero, que el norte del polígono es magnético y que no existen estructuras dentro del lote. Declara que el lote que segrega tiene la forma de un rombo y colinda al Noroeste con la Finca número 20363 (veinte mil trescientos sesenta y tres), inscrita al Rollo número 20762 (veinte mil setecientos sesenta y dos), Documento 1 (uno), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, del Registro Público, de propiedad de FINCA EL CAPRICHIO, S. A.; al Sureste con el resto libre de la Finca número 13904 (trece mil novecientos cuatro) de propiedad de Eduardo Hidalgo Pérez, de la cual se hace la segregación; al Noreste con Tierras Nacionales; y al Oeste con la Finca número 16891 (dieciséis mil ochocientos noventa y uno), inscrita al Rollo número 1435 (mil cuatrocientos treinta y cinco), Documento número 4 (cuatro), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, del Registro Público, de propiedad de FINCA EL CAPRICHIO, S. A. - - - Declara también EL VENDEDOR que el resto libre de la finca de la cual se hace la segregación queda con el mismo valor inscrito, y que en cuanto a superficie,

CERTIFICACIÓN

Por este medio certificamos que nuestro Informe de Inspección y Avalúo corresponde a lo observado durante nuestra inspección física AL **Folio Real N°4628 (2105) y Otras**, sin que se haya exagerado, ni omitido conscientemente ningún factor importante o detalle.

Asimismo señalamos que nuestra escogencia como evaluadores y la aceptación de nuestros honorarios no ha influido, para que el monto (Valor del Mercado), haya sido acordado anticipadamente, así como el de alterar en lo más mínimo los procedimientos y metodologías en el proceso de valuación.

Adicionalmente cabe mencionar que nuestro informe ha sido llevado a cabo conforme a los códigos de ética 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)**.

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 cuatro (04) días del mes de agosto del 2025.

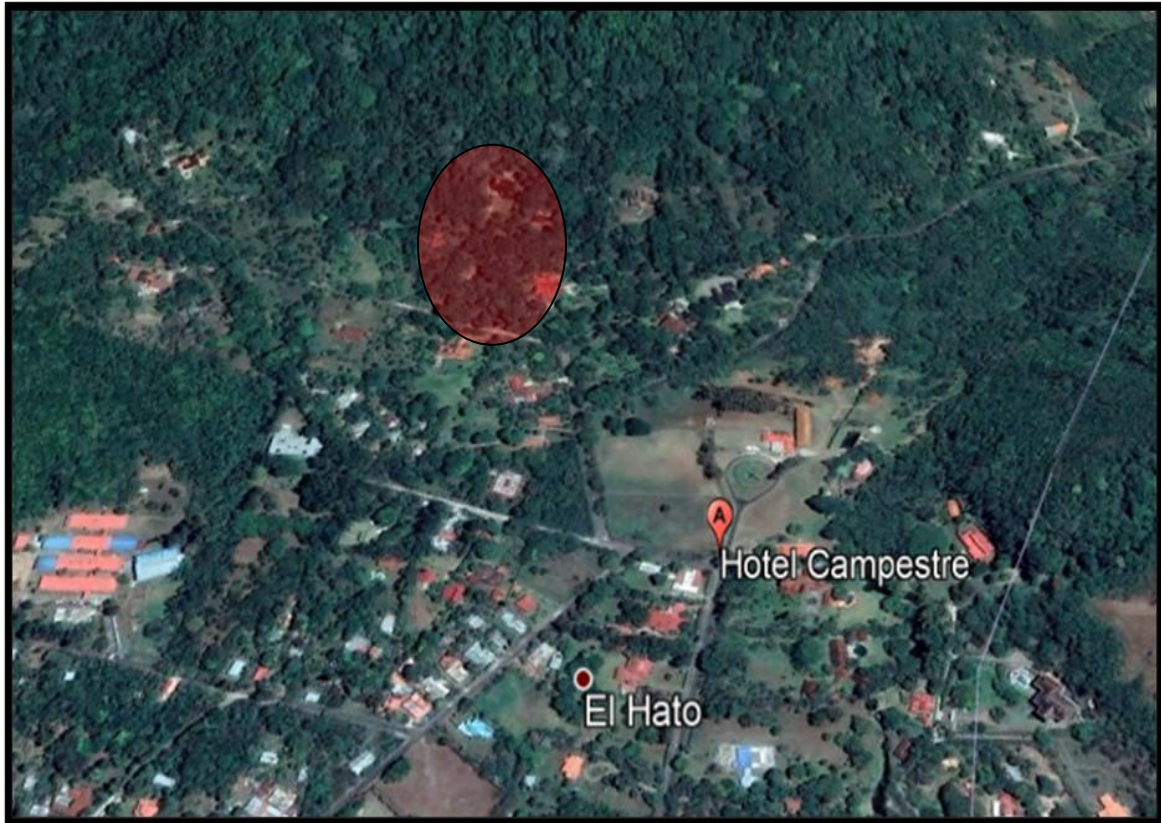
ATENTAMENTE,

INSPECCIONES, CONSTRUCCIONES Y AVALÚOS PANAMA, S.A

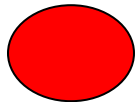

Arq. Ulises Delgado R.
Sub Gerente General



PLANO DE LOCALIZACIÓN



PROPIEDAD



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' followed by a horizontal line.

ICAPSA

FINCA EL CAPRICHIO, S.A.
Folio Real N°4628 (2105) y Otras
ANEXO DE FOTOGRAFIAS



VISTA GENERAL DE LA CALLE DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA DE LA PARTE FRONTAL DE LA PROPIEDAD Y EL POZO DE AGUA



VISTA FRONTAL DEL TERRENO

ICAPSA



VISTA GENERAL DE LA VIVIENDA PRINCIPAL



VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL DE LA SALA



VISTA GENERAL DEL COMEDOR

ICAPSA



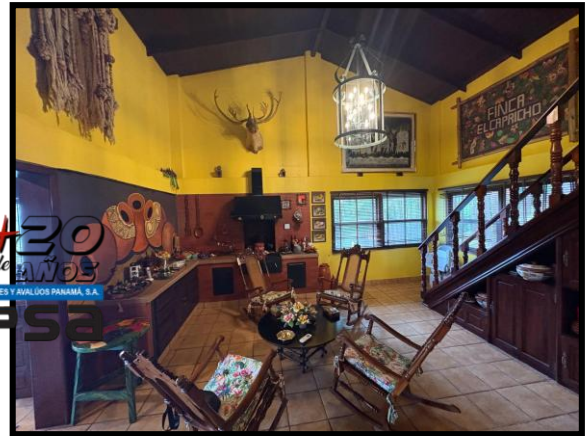
VISTA GENERAL DEL DESAYUNADOR



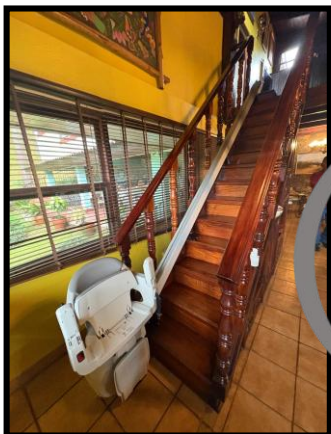
VISTA GENERAL DE LA COCINA



VISTA GENERAL DEL DEPOSITO



VISTA GENERAL DE LA ANTESALA



VISTA GENERAL DE LA ESCALERA



VISTA DE LA ANTESALA DESDE EL ALTILLO

[Handwritten signature]



**VISTA GENERAL DE LA SALA FAMILIAR, EN
EL ALTILLO**



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA
PRINCIPAL**



VISTA GENERAL DEL ARMARIO



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA
SECUNDARIA**

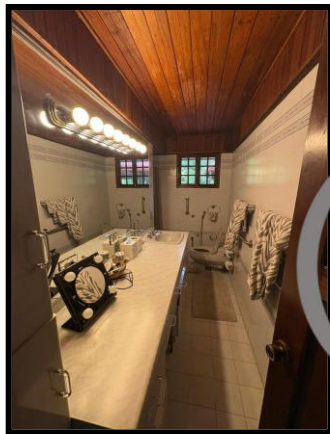
ICAPSA



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO**



**VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA
SECUNDARIA**



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO**



VISTA GENERAL DE LA TERRAZA



VISTA GENERAL DEL MEDIO SERVICIO SANITARIO

ICAPSA



VISTA GENERAL DEL BOHÍO



VISTAS DEL BOHIO



VISTA DEL JACUZZI

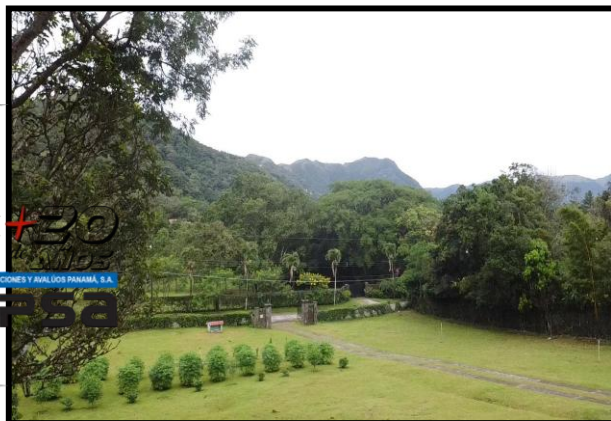
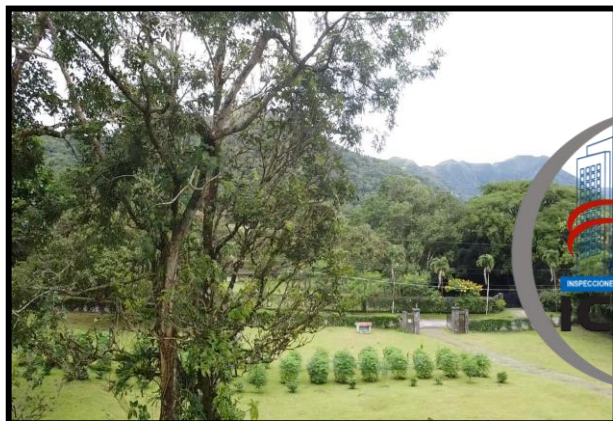


VISTA DE LA LAVANDERÍA



VISTA DE LAS MEJORAS

ICAPSA



VISTA GENERAL DEL TERRENO



VISTA PANORAMICA DEL TERRENO



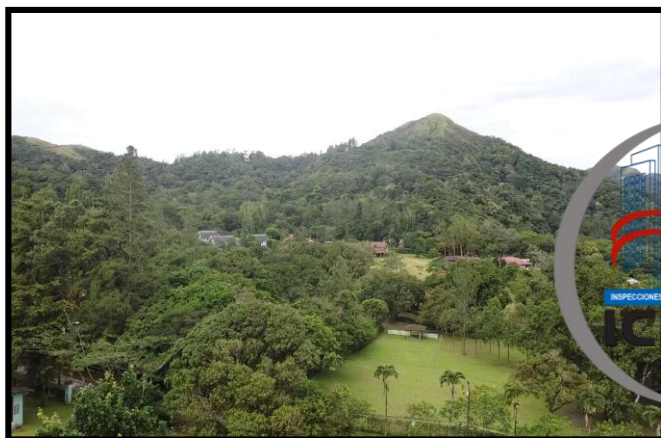
VISTA ÁEREA DE LA PROPIEDAD

[Handwritten signature]

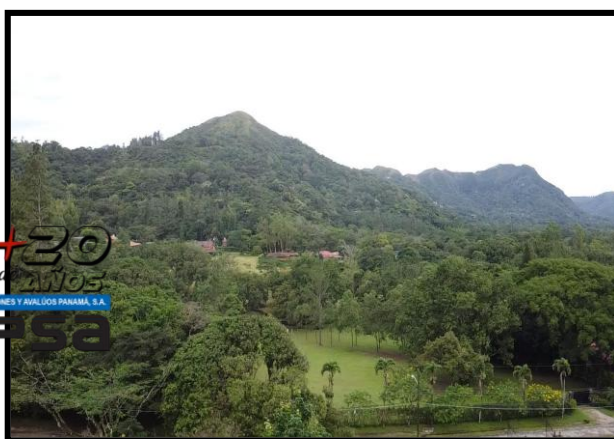
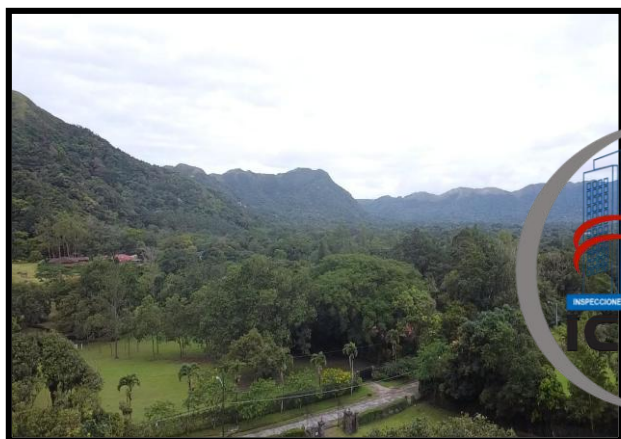
ICAPSA



VISTA ÁEREA DE LA PROPIEDAD Y TERRENO

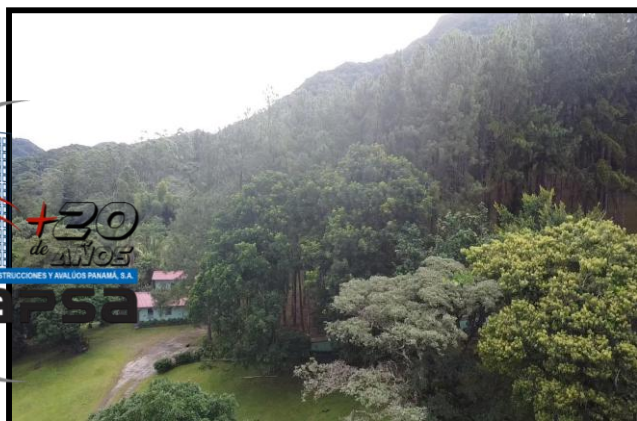
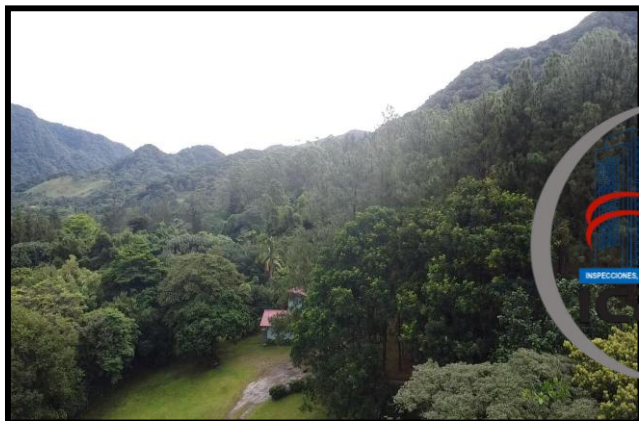


VISTA ÁEREA DEL TERRENO

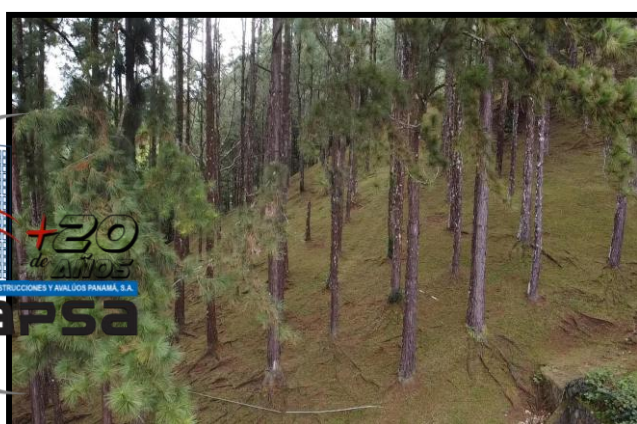
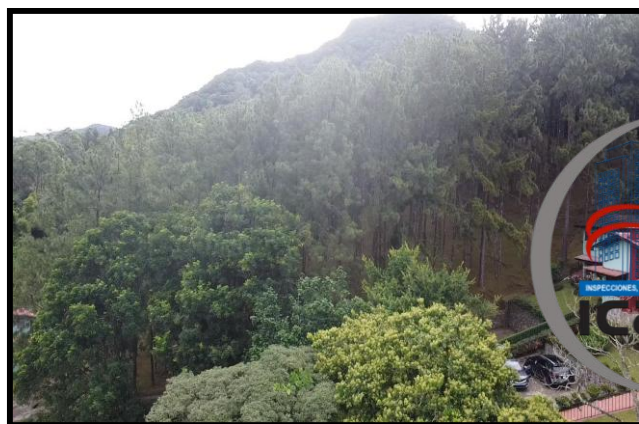


VISTA ÁEREA DEL TERRENO

ICAPSA



VISTA ÁEREA DEL TERRENO



VISTA INTERNA DEL TERRENO



VISTA INTERNA DE LA CALLE DE ACCESO

[Handwritten signature]

ICAPSA



VISTA DE LAS MEJORAS DE APOYO Y LA VIVIENDA (MACONDO)



VISTA DE LA VIVIENDA DEL CUIDADOR

VISTA DEL DEPOSITO



VISTA DE LA COCINA Y RECÁMARA DE LA VIVIENDA DEL CUIDADOR

ICAPSA



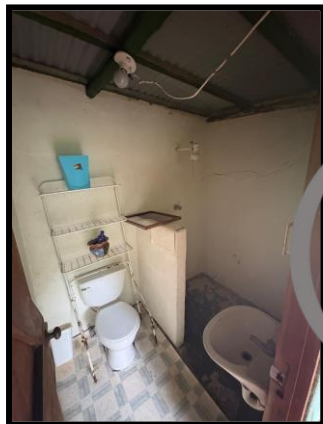
VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO**



VISTA GENERAL DE DOS RECÁMARAS, EN LA VIVIENDA (MACONDO)



**VISTA GENERAL DEL SERVICIO
SANITARIO**



VISTA DEL DEPOSITO



[Handwritten signature]

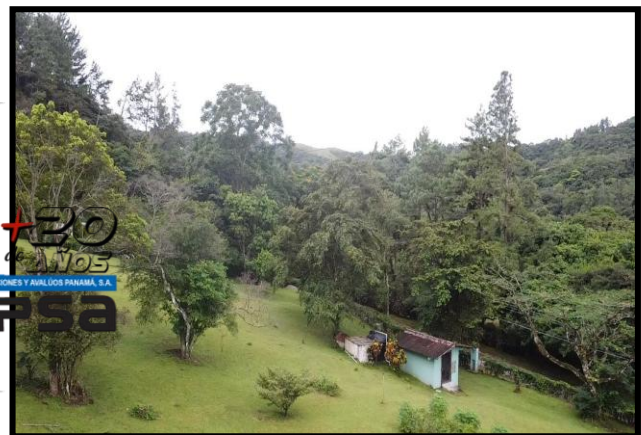
ICAPSA



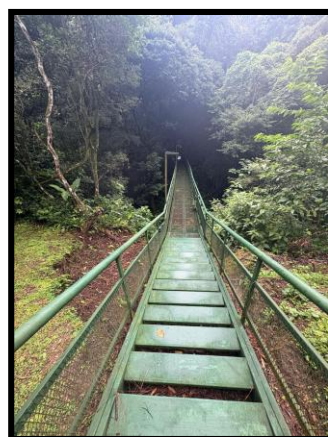
VISTA GENERAL DE LA GALLINERA



**VISTA GENERAL DEL TANQUE
DE RESERVA**



VISTA ÁEREA DEL TERRENO



VISTA GENERAL DEL PUENTE

ICAPSA



VISTA GENERAL DEL TERRENO Y UN DESAGUE PLUVIAL

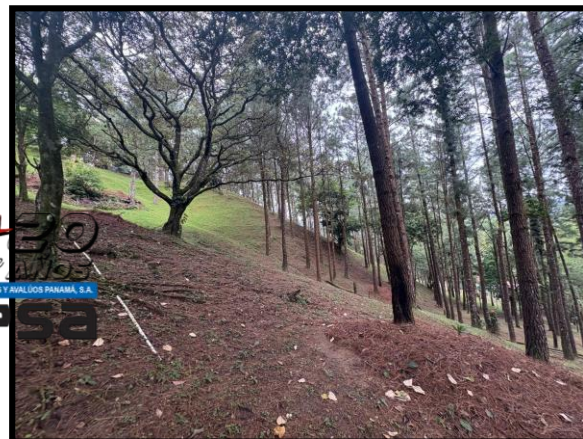


VISTA GENERAL DEL TERRENO



VISTA INTERNA DEL TERRENO

ICAPISA



VISTA PANORAMICA DEL TERRENO



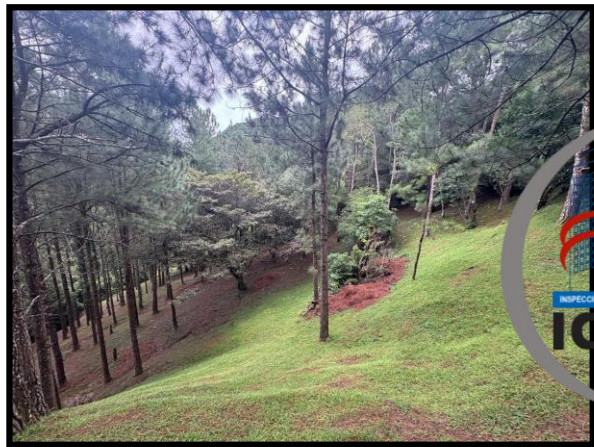
VISTA PANORAMICA DEL TERRENO



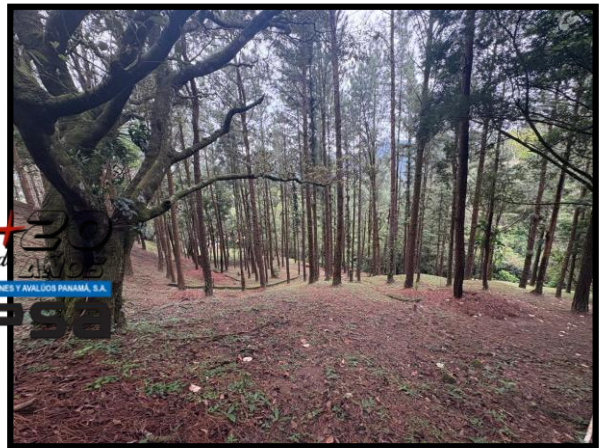
VISTA INTERNA DEL TERRENO

[Handwritten signature]

ICAPSA



VISTA PANORAMICA DEL TERRENO



VISTA INTERNA DEL TERRENO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' followed by a horizontal line.

ICAPSA