Solicitado por:	LUMIERE PANAMA, S.A
Cliente:	Lumiere Panamá, S.A
Atención:	José Manuel Soto Torres
Teléfono:	6560-3522
NS/REF:	337-60-01-10149-26
Folio Real:	30291335

Dirección: Apartamento No. 23-A, P.H. Lumiere, Torre 1, ubicado en la Avenida la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Provincia Panamá, Distrito Panamá, Corregimiento Parque Lefevre.



Digitally signed by [A] NOMBRE ORTEGA VERGARA MIRNA IRENE - ID 8-288-319
Date: 2026.10.28 14:50:50 -05:00
Reason: Firma Certificada
Location: Panama

INFORME DE AVALUO

INFORMACIÓN GENERAL			
SOLICITADO POR:		**LUMIERE PANAMA, S.A**	
CLIENTE:		Lumiere Panamá, S.A	
ATENCIÓN:		José Manuel Soto Torres	
FECHA DE SOLICITUD:		20/10/2026	
NS/REF:		**337-60-01-10149-26**	
TIPO DE INFORME:		**AVALUO COMPLETO**	
PROPÓSITO DE VALUACIÓN:		Financiamiento y crédito	
BASE DE VALUACIÓN:		Valor de Mercado	
DERECHOS DE PROPIEDAD:		Propietario Absoluto	
FECHA DE INSPECCIÓN:		22/10/2026	
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME:		28/10/2026	
FECHA EFECTIVA DE VALUACIÓN:		28/10/2026	
TIPO DE PROPIEDAD:		Apartamento	
IDENTIFICACIÓN:		No. 23-A	
COMPLEJO:	N/A	**URBANIZACIÓN:**	Costa del Este
P.H.:	Lumiere	**SECTOR:**	N/A
TORRE:	1	**CORREGIMIENTO:**	Parque Lefevre
CALLE:	ubicado en la Avenida la Rotonda	**DISTRITO:**	Panamá
VEREDA:	N/A	**PROVINCIA:**	Panamá
COORDENADAS: ☑ GOOGLE EARTH			
Latitud:	9.010202299535592	Longitud:	-79.47264839828239

Observaciones

RAZÓN SOCIAL: AIR Avalúos, S.A.

RUC.: 198523-1-395014 DV: 78

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

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

Enfoques Utilizados:

Enfoque del Costo

Enfoque Basado en el Ingreso

Enfoque de Comparación de

REGISTRO DEL INMUEBLE

FOLIO REAL:	30291335	**CÓD. UBICACIÓN:**	8712	**APARTAMENTO:**	23-A
PROPIETARIO: BANISTMO INVESTMENT CORPORATION, S.A.					
Sección de la Propiedad Horizontal					

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO

TIPO DE ZONA	☑ Urbana	**NIVEL TOPOGRÁFICO**	☑ Alto
EDIFICACIONES	☑ Entre el 25% y el 75%	**SERVICIO DE VIGILANCIA**	☑ Sí
TENDENCIA DEL VECINDARIO	☑ A Mejorar	**TRANSPORTE PÚBLICO**	☑ Sí **Distancia:** 350.00 m
USO PREDOMINANTE	☑ Residencial ☑ Comercial	**DENSIDAD POBLACIONAL**	☑ Entre el 25% y el 75%
CAMBIOS EN EL ENTORNO	☑ Poco Probable	**TIPO DE ACCESO**	☑ Calle
HOMOGENEIDAD POR ANTIGÜEDAD CON EL ENTORNO INMEDIATO	☑ Similar	**CARACTERÍSTICAS DEL ACCESO**	☑ Hormigón
CONDICIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO	☑ Similar	**TAMAÑO CON EL ENTORNO INMEDIATO**	☑ Similar

SERVICIOS

- ☑ Planta de Tratamiento
- ☑ Alcantarillado Sanitario
- ☑ Alcantarillado Pluvial
- ☑ Aceras
- ☑ Cordón de Aceras
- ☑ Alumbrado Público
- ☑ Acueducto
- ☑ Electricidad Soterrada
- ☑ Televisión de Paga
- ☑ Internet
- ☑ Teléfono

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Folio Real N°. 30291335 / Apartamento 23-A |

DESCRIPCIÓN

USO EXISTENTE	☑ Residencial	**USO DEL SUELO PERMITIDO**	☑ Residencial
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN URBANA **RM3-E (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL):**		Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad Neta hasta 1,500 personas/hectárea. No se permitirá que los proyectos se acojan al sistema de bonificación vigente.	
EL MAYOR Y MEJOR USO DE LA PROPIEDAD EN CONSIDERACIÓN	☑ Tal Como Está		
TOPOGRAFÍA	☑ Semi Plana	Superficie Semiplana 100%	
UBICACIÓN DEL TERRENO	☑ Entre Otros Lotes	**FORMA**	☑ Irregular

LINDEROS Y MEDIDAS

FUENTE ☑ Registro Público de Panamá

SUPERFICIES

SUPERFICIE DEL COMPLEJO	2,598.4000 m^2
SUPERFICIE DEL EDIFICIO	2,598.4000 m^2
SUPERFICIE DEL TERRENO	0.0000 m^2

LINDEROS Y MEDIDAS

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

COORDENADAS

☑ Google Earth

Latitud: 9.010202299535592

Longitud: -79.47264839828239

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Folio Real N°. 30291335 / Apartamento 23-A |

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☑ Multifamiliar ☑ Propiedad Horizontal ☑ Apartamento	**TECHO**	☑ Losa de Hormigón
PAREDES	☑ Bloques Repellados, Pasteados y Pintados ☑ Revestimiento de Cerámica Importada ☑ Gypsum Board	**PISOS**	☑ Cerámica Importada
CIELO RASO	☑ Gypsum Board ☑ Repello Liso, Pasteado y Pintado	**PUERTAS**	☑ Puertas de Vidrio en Marcos de Aluminio ☑ Puertas de Melamina
VENTANAS	☑ Vidrio Fijo en Marcos de Aluminio ☑ Vidrio Fijo en Aluminio Tipo Corrediza	**MOBILIARIO**	☑ Acabados

DISTRIBUCIÓN

Recámara(s)	3	Lavandería	1	Cocina	1
Balcón(es)	1	Ante Sala	1	Sala - Comedor	1
Den	1	Servicio(s) Sanitarios(s)	3	Cuarto de Empleada	1
Servicio Sanitario de Empleadas	1	Medio Servicio Sanitario	1	Estacionamiento	2

AMBIENTES 17 **NIVELES** 2300

SISTEMAS ESPECIALES

☑ Detectores de Humo
☑ Alarma Contra Incendio
☑ Sistema Húmedo Contra Incendio

EQUIPAMIENTO PARA EDIFICIOS

☑ Tanque de Agua
☑ Planta Eléctrica
☑ Intercom
☑ Elevadores
☑ Portón Eléctrico
☑ Gas comunal
☑ Sistema de Bombas
☑ Sistema de Alarma Contra Incendio

Observaciones

Las mejoras consisten en un (1) apartamento identificado con el No.23-A, ubicado en el nivel 23 o piso 23 de la Torre 1 del P.H. Lumiere. Mantiene una superficie inscrita en el Registro Público de Panamá de 213.90 metros cuadrados.

La cocina mantiene fregador doble de acero inoxidable y estufa empotrados en sobre de granito, con muebles debajo y tipo aéreos de MDF importados y las paredes revestidas de azulejos hasta el cielo raso. La lavandería cuenta con tina sencilla de PVC apoyada en base de metal. El medio servicio sanitario posee artefactos y ferreterías sanitarias importadas, el lavamanos apoyado en mueble de MDF y las paredes revestidas de azulejos importados hasta el cielo raso. El servicio sanitario de empleada posee artefactos y ferreterías sanitarias importadas, las paredes revestidas de azulejos importados hasta el cielo raso. Los servicios sanitarios de las recámaras poseen artefactos y ferreterías sanitarias importadas, con los lavamanos de porcelana apoyados en muebles de MDF, las paredes revestidas de azulejos importados hasta el cielo raso y puertas de vidrio templado en las duchas. La recámara principal cuenta con cuarto vestidor con mobiliario de MDF en su interior y closet adicional de similares características. Las recámaras secundarias cuentan con closets con puertas de MDF tipo batientes. El balcón cuenta con barandal de paños de vidrio fijo en marcos de aluminio anodizado. Mantiene vista panorámica de parte de la Urbanización Costa del Este.

Al apartamento le corresponden dos (2) estacionamientos según información del propietario, sin embargo dicha información no consta inscrita en el Registro Público de Panamá.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Folio Real N°. 30291335 / Apartamento 23-A |

VALOR DEL TERRENO

Descripción	Área	Valor	Total
F. Real: 30291335 (2,598.40 m^2 x 1.00%)	25.9840	B/. 5,375.00	B/. 139,664.00
	25.9840 m2		
		VALOR TOTAL DEL TERRENO	**B/. 139,664.00**

SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DOCE BALBOAS CON 00/100

ENFOQUE DE COSTO

COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Folio Real N°. 30291335 / Apartamento 23-A |

Observaciones

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

FUENTE ☑ Registro Público de Panamá

Estructura Original (Edificio)

Área Cerrada

Área Cerrada	213.90 m^2	a	B/. 2,700.00	B/. 577,530.00

COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN **B/. 577,530.00**

ÁREA TOTAL	213.90 m^2
ÁREA ÚTIL	**213.90 m^2**

DEPRECIACIÓN			
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:			
Estructura Original (Edificio):	7 Años		
Condición General de la Construcción (Estructura Original (Edificio)):	Buena		
Edad Efectiva:	5 Años		
Vida Útil:	80 Años		
Vida Útil Restante:	75 Años		
	Porcentaje de Depreciación		**Depreciación Acumulada**
Estructura Original (Edificio) Por Edad	7.00 %		B/. 31,443.30
	DEPRECIACIÓN TOTAL ACUMULADA		**B/. 31,443.30**

VALOR SEGÚN ENFOQUE DE COSTO	
COSTO DEPRECIADO	**B/. 546,086.70**
COSTO DEPRECIADO Y EL TERRENO	**B/. 685,750.70**

Observaciones

La estimación de la depreciación fue en base al 1.25% anual, incluyendo deterioro físico, ponderando su edad según las mejoras realizadas en los años posteriores.

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO

CAPITALIZACIÓN DE RENTA

Folio Real N°. 30291335 / Apartamento 23-A |

Observaciones

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

Entrada Bruta Mensual Estimada			B/. 2,750.00
Entrada Bruta Anual			B/. 33,000.00
Gastos Anuales Aproximados	18.50%		B/. 6,105.00
Entrada Neta Anual			B/. 26,895.00
Representa	6.72%	Neto sobre la Inversión de	**B/. 500,000.00**

RESUMEN DE VALORES

Folio Real N°. 30291335 / Apartamento 23-A |

VALOR POR ENFOQUE DE COSTO	**B/.**	**579,458.70**
VALOR POR ENFOQUE DE COMPARACIÓN	**B/.**	**688,500.00**
VALOR POR ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO	**B/.**	**500,000.00**
VALOR ASEGURABLE		
POR COSTO DE REPOSICIÓN		**B/. 577,530.00**
POR COSTO DEPRECIADO		**B/. 546,086.70**

RECONCILIACIÓN DE VALORES Y CONCLUSIONES

Folio Real N°. 30291335 / Apartamento 23-A |

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

VALOR DE MERCADO:	**B/. 688,500.00**
VALOR DE LIQUIDACIÓN O VENTA FORZOSA	**B/. 629,650.00**

ENFOQUE COMPARATIVO DEL TERRENO

PROPIEDAD SUJETO					
FOLIO REAL N°. 30291335 **APARTAMENTO 23-A**					
Dirección	.				
Tipo de Propiedad	FINCA PH				
Código de Zonificación	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)				
Superficie del Terreno	25.9840 m2				
PROPIEDADES COMPARABLES	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Dirección	Lote de Terreno, ubicado en la Calle Río Mar, a un costado del P.H. Aria en Costa del Este.	Lote de Terreno, ubicado en esquina de la Calle Río Mar y la Avenida Costa del Mar, a un costado del P.H. Aria en Costa del Este.	Lote de Terreno, ubicado en la Avenida Centenario, a un costado de la Plaza507 en Costa del Este.	Lote de Terreno, ubicado en la Avenida Costa del Mar en Costa del Este.	Lote de Terreno, ubicado en esquina de la Avenida Costa del Mar y Avenida Villa Nueva en Costa del Este.
Código de Zonificación	RM-3 (Residencial de Alta Densidad) C-2 (Comercial Urbano)	C2-E (Comercial Urbano De Alta Intensidad) RM-3 (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD)	C2 (Comercial De Alta Intensidad) RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)
Valor	B/. 7,300,000.00	B/. 7,260,014.00	B/. 3,750,000.00	B/. 9,898,020.00	B/. 9,000,000.00
Fuente	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet	Oferta de Internet
Fecha de la Fuente	18/06/2026	05/08/2026	13/07/2026	05/08/2026	05/08/2026
Superficie del Terreno	3,549.00 m^2	3,821.00 m^2	1,500.00 m^2	3,299.0000 m^2	3,300.0000 m^2
Valor del Terreno	B/. 2,056.92 /m^2	B/. 1,900.03 /m^2	B/. 2,500.00 /m^2	B/. 3,000.31 /m^2	B/. 2,727.27 /m^2
FACTORES	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**
Accesibilidad	1.02	1.05	1.00	1.05	1.02
Factor por Oferta	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
Servicios	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Ubicación	1.02	1.02	1.05	1.02	1.02
Comercialización	0.98	0.98	0.95	0.90	0.95
Factor de Corrección	1.00	1.03	0.98	0.94	0.97
Corrección del Valor del Comparable	B/. 7,294,161.17	B/. 7,467,566.18	B/. 3,665,812.50	B/. 9,349,887.45	B/. 8,717,511.60
Valor por m^2 Ajustado del Comparable	B/. 2,055.27	B/. 1,954.35	B/. 2,443.88	B/. 2,834.16	B/. 2,641.67
Valor por m^2	**B/.**	**2,375.00**			

ENFOQUE DE COMPARACIÓN

PROPIEDAD SUJETO					
FOLIO REAL N°. 30291335 / APARTAMENTO 23-A					
Edad Efectiva	5 Años				
Código de Zonificación	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)				
Superficie del Terreno	0.0000 Ha + 25.9840 m^2				
Superficie Construcción Útil	213.90 m^2				
Superficie Total de la Construcción	213.90 m^2				
PROPIEDADES COMPARABLES	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Dirección	Apartamento No. 9-D en el nivel 900, ubicado en el P.H. Lumiere.	Apartamento No. 10-A en el nivel 1000, ubicado en el P.H. Lumiere.	Apartamento No. 11-A, en el nivel 1100, ubicado en el P.H. Lumiere.	Apartamento No.14-A, en el nivel 1400, ubicado en el P.H. Lumiere.	Apartamento en venta, (piso alto) ubicado en el P.H. Lumiere.
Código de Zonificación	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)	RM3-E (Residencial de Alta Densidad Especial)
Valor	B/. 650,000.00	B/. 578,191.36	B/. 650,000.00	B/. 650,000.00	B/. 490,000.00
Fuente	Venta en Registro Público	Venta en Registro Público	Venta en Registro Público	Venta en Registro Público	Oferta de Internet
Fecha de Emisión de la Fuente	12/05/2026	29/05/2026	18/05/2026	25/03/2026	28/10/2026
Edad	7 años	7 años	7 años	7 años	7 años
Superficie del Terreno	0.0000 m^2	0.0000 m^2	0.0000 m^2	0.0000 m^2	0.0000 m^2
Valor del Terreno	B/. 0.00 /m^2	B/. 0.00 /m^2	B/. 0.00 /m^2	B/. 0.00 /m^2	B/. 0.00 /m^2
Superficie de la Construcción	224.80 m^2	210.30 m^2	215.40 m^2	210.30 m^2	215.00 m^2
Valor por m^2 de Mercado	B/. 3,100.46 /m^2	B/. 2,749.36 /m^2	B/. 3,127.64 /m^2	B/. 3,090.82 /m^2	B/. 2,279.07 /m^2
Habitaciones	3	3	3	3	3
FACTORES	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**	**Corrección**
Dimensión De Construcción	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor por Oferta	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98
Estacionamientos	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Comercialización	0.98	0.98	0.95	0.95	0.98
Vistas	1.01	1.01	1.01	1.01	1.00
Factor de Corrección	0.98	0.99	0.96	0.96	0.96
Corrección del Valor del Comparable	B/. 696,936.30	B/. 672,293.81	B/. 673,675.00	B/. 673,675.00	B/. 470,596.00
Valor por m^2 Ajustado del Comparable	B/. 2,833.35	B/. 2,721.32	B/. 2,895.43	B/. 2,965.64	B/. 2,188.82

Valor por m^2	**B/.**	**3,230.00**
Valor Según Enfoque Comparativo	**B/.**	**688,500.00**

REGISTRO PÚBLICO

VALORES REGISTRADOS

Folio Real N°. 30291335

Valor del Complejo:	B/.17,204,509.50	**Escritura:**	304	**Notaría:**	8	**Fecha:**	07/01/2019
Valor Asignado:	B/.170,031.19	**Escritura:**	304	**Notaría:**	8	**Fecha:**	07/01/2019
Valor del Terreno:	B/.11,859.53	**Escritura:**	12127	**Notaría:**	8	**Fecha:**	09/08/2019
Valor de Mejoras:	B/.158,171.66	**Escritura:**	12127	**Notaría:**	8	**Fecha:**	09/08/2019

GRÁVAMENES

Folio Real N°. 30291335

Se encuentra libre de gravámenes	☑ Sí
Está Hipotecada	☑ No

MEDIDAS CAUTELARES

SECUESTRO

Folio Real N°. 30291335

Se encuentra libre de secuestro	☑ Sí

EMBARGO

Folio Real N°. 30291335

Se encuentra libre de embargo	☑ Sí

FIDEICOMISO

Folio Real N°. 30291335

Fideicomitente:	**COSTA DEL ESTE WATERFRONT, CORP**
Fiduciario:	**Banistmo Investment Corporation, S.A.**
Beneficiarios:	**BANISTMO, S.A.**
Propósito u Objetivo:	B/. 22,830,000.00
Monto:	40 meses
Plazo:	5
Notaría:	14/05/2015
Escritura:	14/05/2015
Fecha De Escritura:	28/05/2015
Folio:	
Fecha De Inscripción:	

OBSERVACIONES

El apartamento No. 23-A mantiene incidencias del 1.00% sobre el terreno y las áreas comunes del P.H. Lumiere, él cual cuenta con 144 unidades inmobiliarias en un edificio con dos (2) torres las cuales se identifican como Torre 1 y Torre 2, con áreas social que será de uso común de los residentes y propietarios.

Las torres están construidas sobre cimentaciones de material selecto compactado, paredes, losa de concreto y techo de sistema postensado, paredes de bloques repelladas en ambas caras, pisos de baldosas, puerta principal tipo abatible de metal semi blindada y marco de metal, puertas de recámaras, baños y lavandería, abatible aglomerado de celulosa, ventanas de aluminio y vidrio.

El P.H. Lumiere cuenta con 254 estacionamientos para ambas torres de los cuales 200 son estacionamientos asignados paralas unidades inmobiliarias Modelo A de la Torre 1 y la Torre 2, cuentan con dos estacionamientos para cada unidad inmobiliaria y las unidades inmobiliarias Modelo B y C de la Torre 1 y de la Torre 2 cuenta con un estacionamiento para cada unidad respectivamente, además el PH tiene un (1) estacionamiento habilitado para discapacitados, cuarenta y nueve (49) estacionamientos para visitas.

Entre las facilidades que ofrece el edificio podemos mencionar las siguientes: áreas comunes, rampa de circulación, elevadores, escaleras principales de circulación, puente, área de pileta, área de conserje, área de administración, área de lobby, área de servicio sanitario, cuarto de bombas, cuarto de bombas de agua pluvial, tanque de agua soterrado, rampa de acceso, cuarto de evaporador, vestíbulo, atrio, área para salón de reuniones, gimnasio, área abierta y techada para niños, área de juegos techada para niños y adultos, cuarto de masaje, piscinas, terraza techada y abierta, área para cuarto de zen, sauna, salón de festejos, cocineta, jardín y área para cancha de squash, entre otras facilidades.

Este avalúo se realizó tomando en consideración la información proporcionada por el cliente respecto de la ubicación o localización del bien avaluado, así como también la información que reposa en el Registro Público de Panamá.

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

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

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

En el desarrollo del presente informe de avalúo, no se presentaron limitaciones ni restricciones que impidieran la correcta ejecución del trabajo. El valuador tuvo acceso pleno a la totalidad de la propiedad y a toda la documentación relevante solicitada y suministrada.

Otras Fuentes Consultadas:
Plan Distrital: https://dpu.mupa.gob.pa/documento-grafico-zonificacion-distrital-2/
Registro Público de Panamá: https://registro-publico.gob.pa/RediWeb/default.asp

DEFINICIONES SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN - VERSIÓN 2022

VALOR DE MERCADO:

Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de evaluación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

ENFOQUE DEL COSTE:

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

ENFOQUE DE COMPARACIÓN:

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

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

ENFOQUE BASADO EN EL INGRESO:

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

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

VALOR DE LIQUIDACION O VENTA FORZOSA:

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

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

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

CERTIFICACIONES

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

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

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

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

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

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

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

Suscribimos el presente Informe de Inspección y Avalúo, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los veintiocho (28) días del mes de octubre del dos mil veintiseis .

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

MIRNA IRENE ORTEGA V.
ARQUITECTA
Lic. No. 95-001-044
FIRMA
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Mtr. Arq. Mirna Ortega de Madrid
Sub Gerente General
Idoneidad No.95-001-044

ALVARO CHENG CAMARENA
ARQUITECTO
LICENCIA No. 2017-001-028
FIRMA
Ley 15 del 26 de enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Arq. Alvaro Cheng
Inspector - Avaluador
Idoneidad No.2017-001-028

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

ANEXOS

- FOTOGRAFÍAS
- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- PLANO DE ZONIFICACIÓN
- ESCRITURAS

FOTOGRAFÍAS



Vista general de la torre



Calle de acceso



Otra vista de la calle de acceso



Puerta cochera - Áreas comunes



Entrada a la torre - Áreas comunes



Lobby - Áreas comunes



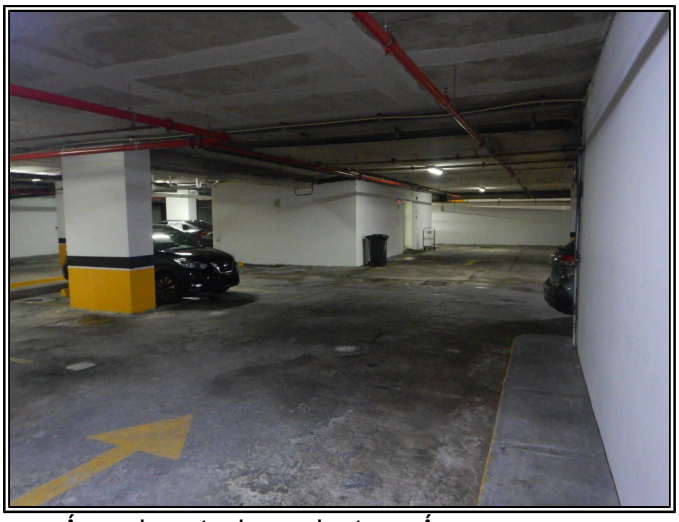
Otra vista del lobby - Áreas comunes



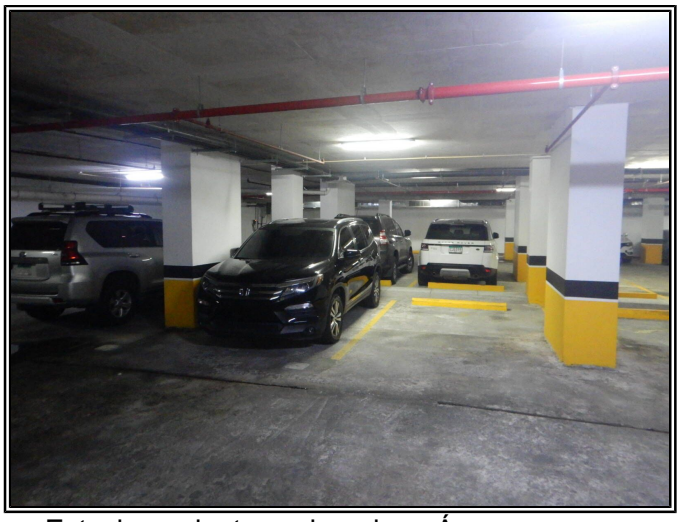
Elevadores - Áreas comunes



Escalera de acceso - Áreas comunes



Área de estacionamientos - Áreas comunes



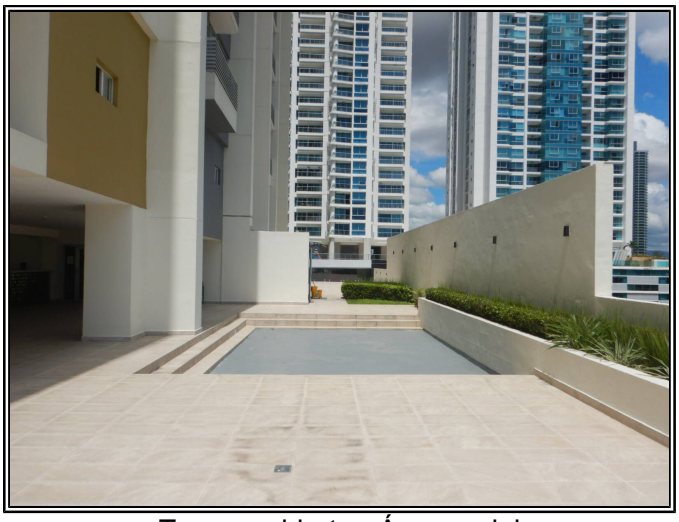
Estacionamientos asignados - Áreas comunes



Piscina - Área social



Bar - Área social



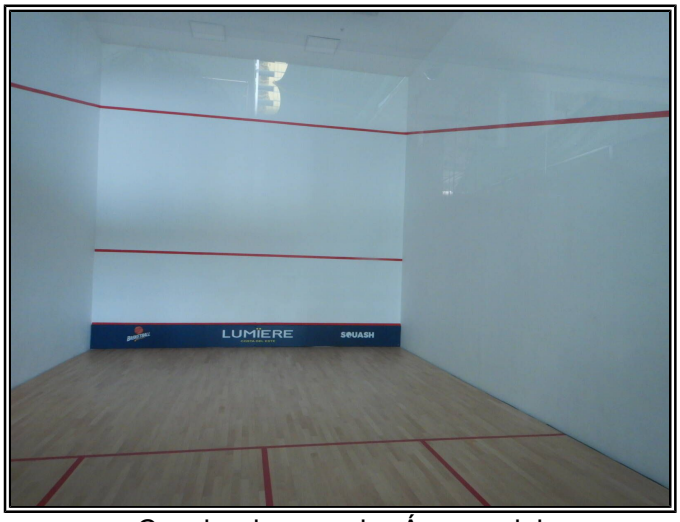
Terraza abierta - Área social



Terraza techada - Área social



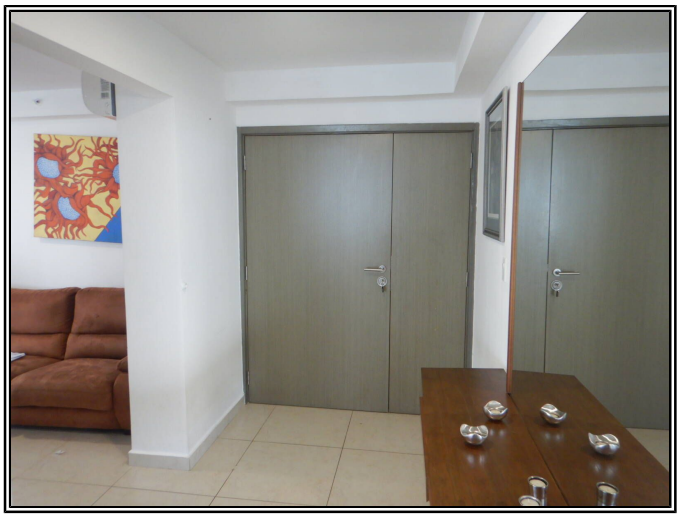
Gimnasio - Área social



Cancha de squash - Área social



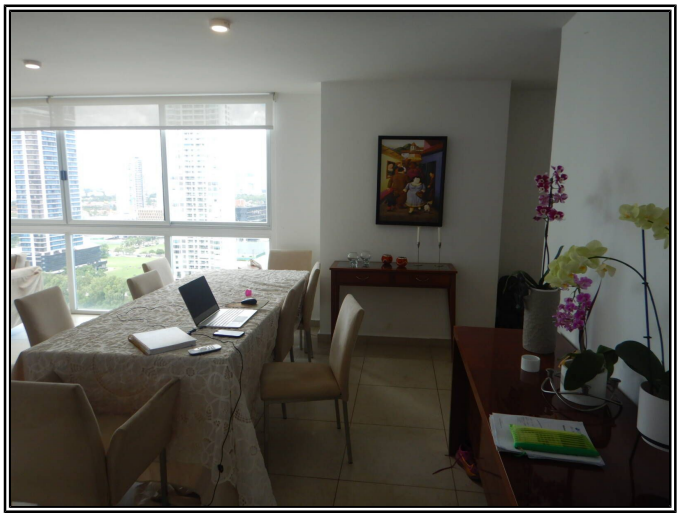
Juegos Infantiles - Área Social



Ante sala - Apartamento



Sala comedor - Apartamento



Otra vista de la sala comedor - Apartamento



Balcón - Apartamento



Vista panorámica desde la sala comedor - Apartamento



Den - Apartamento



Medio servicio sanitario - Apartamento



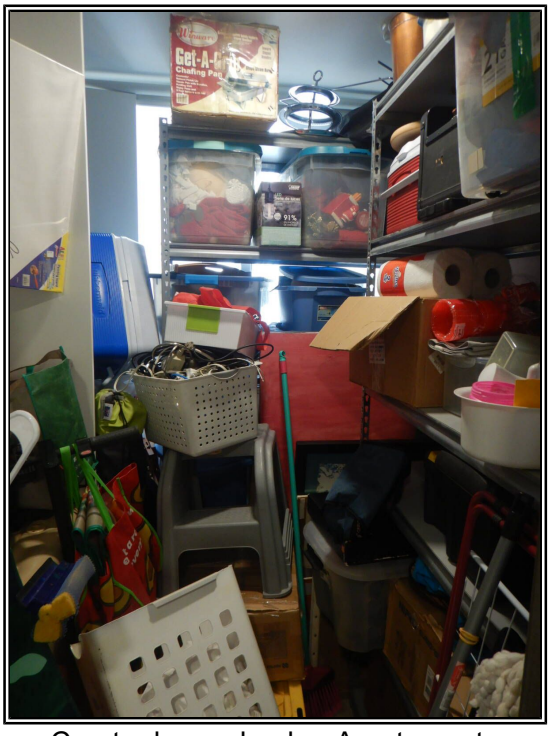
Cocina - Apartamento



Otra vista de la cocina - Apartamento



Lavandería - Apartamento



Cuarto de empleada - Apartamento



Pasillo de distribución - Apartamento



Recámara principal - Apartamento



Cuarto vestidor de la recámara principal - Apartamento



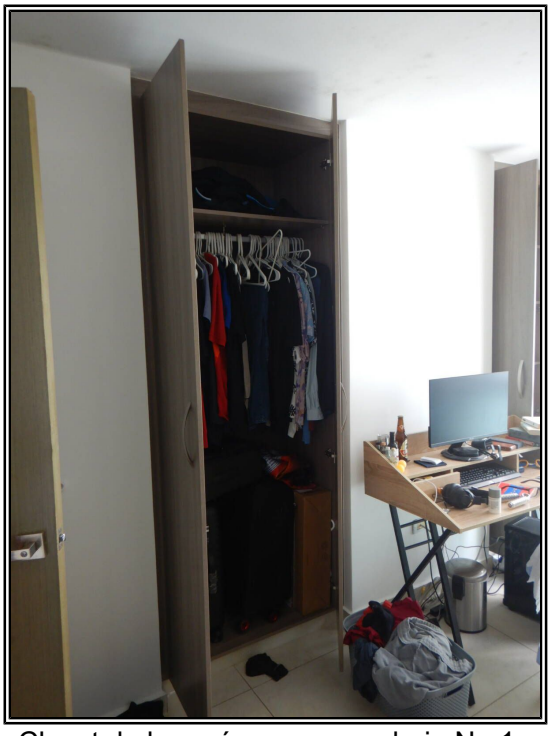
Servicio sanitario de la recámara principal - Apartamento



Otra vista del servicio sanitario de la recámara principal - Apartamento



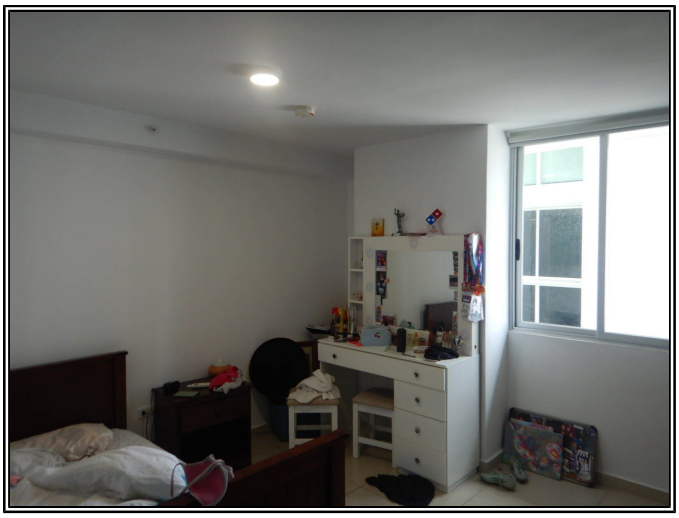
Recámara secundaria No.1 - Apartamento



Closet de la recámara secundaria No.1 - Apartamento



Servicio sanitario de la recámara secundaria No.1 - Apartamento



Recámara secundaria No.2 - Apartamento

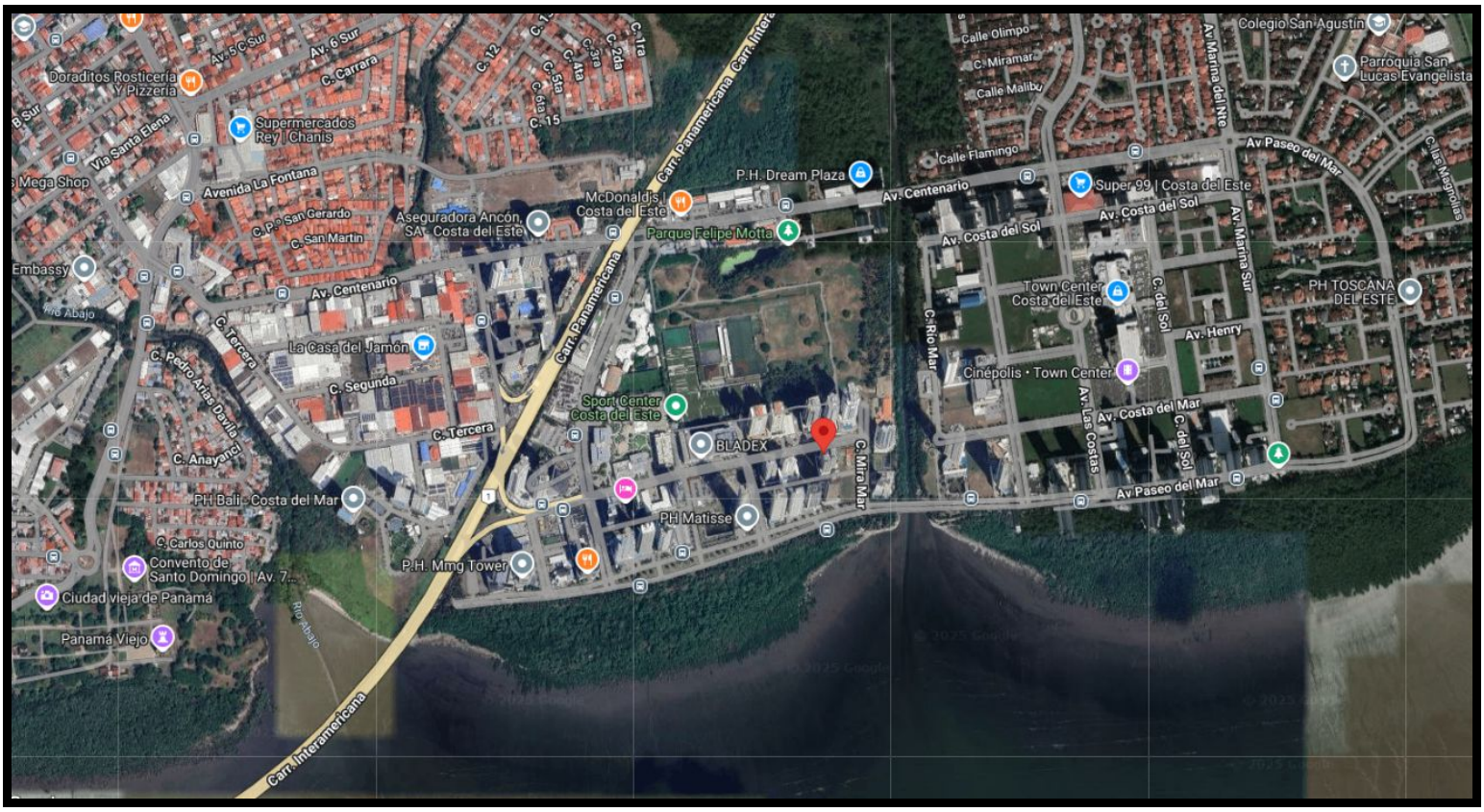


Closet de la recámara secundaria No.2 - Apartamento

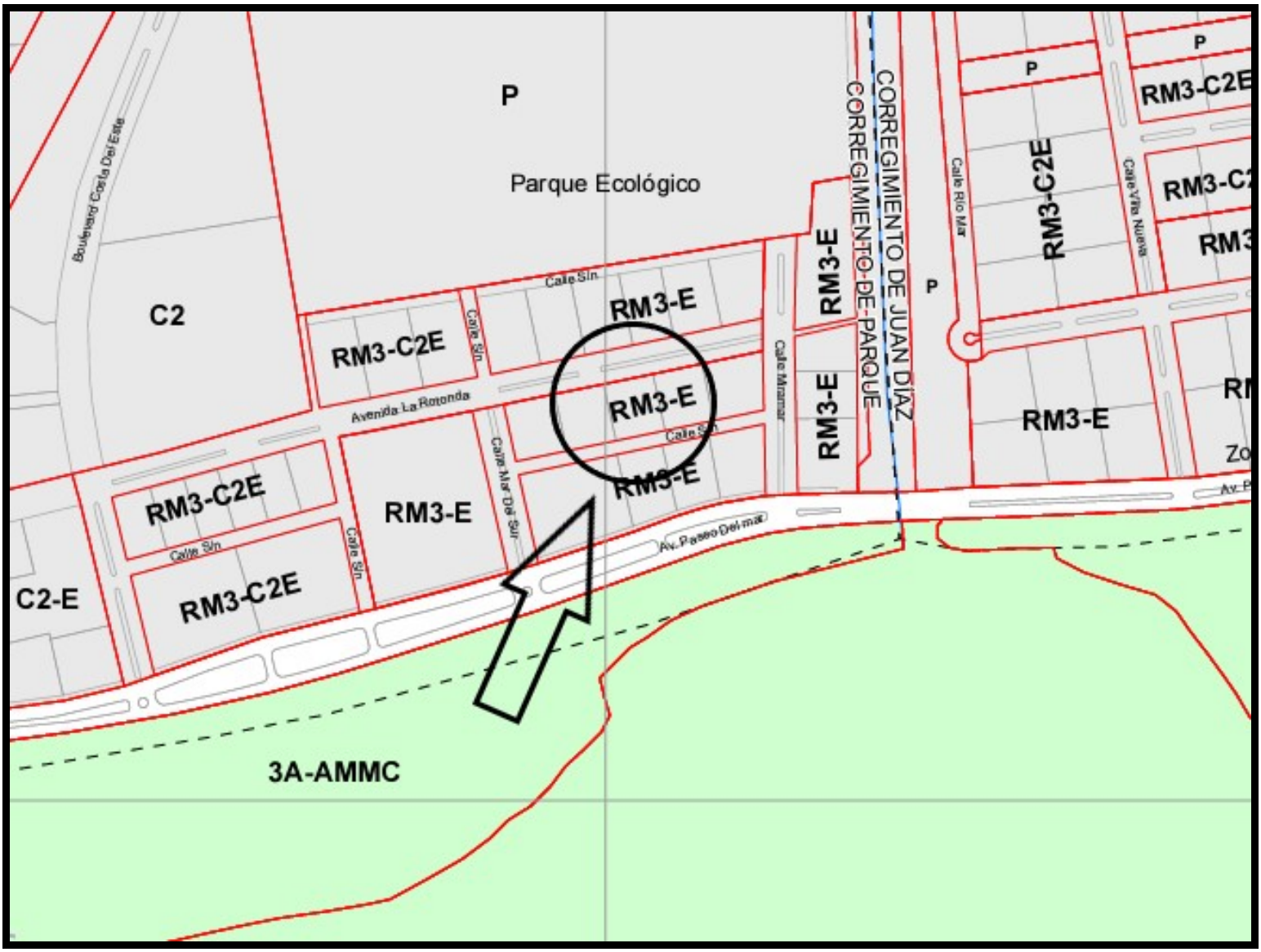


Servicio sanitario de la recámara secundaria No.2 - Apartamento

PLANO DE LOCALIZACIÓN



PLANO DE ZONIFICACIÓN



ESCRITURAS

(13-A-T1), QUINCE A TORRE UNO (15-A-T1), DIECISEIS A TORRE UNO (16-A-T1) y DIECISIETE A TORRE UNO (17-A-T1): uno punto cero uno por ciento (1.01%). ----------

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN DE LA UNIDAD CATORCE A TORRE UNO (14-A-T1): uno punto diez por ciento (1.10%).----------

UNIDADES INMOBILIARIAS MODELO A DE LOS NIVELES MIL OCHOCIENTOS (1800) A DOS MIL QUINIENTOS (2500) DE LA TORRE UNO (1):---- ----------

Unidades Inmobiliarias identificadas con la siguiente numeración: **DIECIOCHO A TORRE UNO (18-A-T1), DIECINUEVE A TORRE UNO (19-A-T1), VEINTE A TORRE UNO (20-A-T1), VEINTIUNO A TORRE UNO (21-A-T1), VEINTIDOS A TORRE UNO (22-A-T1), VEINTITRES A TORRE UNO (23-A-T1), VEINTICUATRO A TORRE UNO (24-A-T1) y VEINTICINCO A TORRE UNO (25-A-T1).**----------

MEDIDAS Y LINDEROS: Partiendo de un punto situado al Norte del área que se describe y siguiendo las paredes medianeras e interiores se miden, Dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35m) en dirección Sureste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Noreste, Cuarenta centímetros (0.40m) en dirección Sureste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Suroeste, Siete metros con sesenta y cinco centímetros (7.65m) en dirección Sureste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Noreste, Cuarenta centímetros (0.40m) en dirección Sureste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Suroeste, Tres metros con setenta y cinco centímetros (3.75m) en dirección Sureste, Cinco metros con cero cero centímetros (5.00m) en dirección Suroeste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Noroeste, Un metro con ochenta centímetros (1.80m) en dirección Suroeste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Sureste, Sesenta centímetros (0.60m) en dirección Suroeste, Cuarenta centímetros (0.40m) en dirección Sureste, Un metro con cero cero centímetros (1.00m) en dirección Suroeste, Cuarenta centímetros (0.40m) en dirección Noroeste, Cuatro metros con cinco centímetros (4.05m) en dirección Suroeste, Un metro con diez centímetros (1.10m) en dirección Sureste, Dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) en dirección Suroeste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Sureste, Quince centímetros (0.15m) en dirección Suroeste, Cinco metros con cero cero centímetros (5.00m) en dirección Noroeste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Suroeste, Cuarenta centímetros (0.40m) en dirección Noroeste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Noreste, Dos metros con setenta centímetros (2.70m) en dirección Noroeste, Diez centímetros (0.10m) en dirección Suroeste, Dos metros con treinta centímetros (2.30m) en dirección Noroeste, Diez centímetros (0.10m) en dirección Noreste, Ochenta centímetros (0.80m) en dirección Noroeste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Suroeste, Cuarenta centímetros (0.40m) en

Copia para propósitos informativos solamente

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

15

NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

dirección Noroeste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Noreste, Cuatro metros con diez centímetros (4.10m) en dirección Noroeste, Cincuenta centímetros (0.50m) en dirección Noreste, Un metro con cincuenta centímetros (1.50m) en dirección Sureste, Cuatro metros con ochenta centímetros (4.80m) en dirección Noreste, Un metro con cincuenta centímetros (1.50m) en dirección Noroeste, Nueve metros con cero cero centímetros (9.00m) en dirección Noreste hasta llegar al punto de inicio de esta descripción. ----------

COLINDANTES: Norte: Avenida la Rotonda, **Sur:** espacios de apertura de los elevadores y escaleras de circulación, **Este:** Lote H-31 y **Oeste:** Torre dos (2) del PH Lumiere.---------- ----------

SUPERFICIE: Las unidades inmobiliarias descritas tienen una superficie de Doscientos trece metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (213.90m2).----------

VALOR DE TERRENO: once mil ochocientos cincuenta y nueve balboas con cincuenta y tres centésimos (B/.11,859.53).------ ----------

VALOR DE MEJORAS: ciento cincuenta y ocho mil ciento setenta y un balboas con sesenta y seis centésimos (B/.158,171.66).-- ----------

VALOR TOTAL: ciento setenta mil treinta y un balboas con diecinueve centésimos (B/.170,031.19). ----

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: uno punto cero cero por ciento (1.00%). ----------

UNIDADES INMOBILIARIAS MODELO A DE LOS NIVELES DOS MIL SEISCIENTOS (2600) A TRES MIL (3000) DE LA TORRE UNO (1):--- ----------

Unidades Inmobiliarias identificadas con la siguiente numeración: **VEINTISEIS A TORRE UNO (26-A-T1), VEINTISIETE A TORRE UNO (27-A-T1), VEINTIOCHO A TORRE UNO (28-A-T1), VEINTINUEVE 29 A TORRE UNO (29-A-T1) y TREINTA A TORRE UNO (30-A-T1).----------

MEDIDAS Y LINDEROS: Partiendo de un punto situado al Norte del área que se describe y siguiendo las paredes medianeras e interiores se miden, Dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35m) en dirección Sureste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Noreste, Cuarenta centímetros (0.40m) en dirección Sureste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Suroeste, Siete metros con sesenta y cinco centímetros (7.65m) en dirección Sureste, Noventa centímetros (0.90m) en dirección Noreste, Cuarenta centímetros (0.40m) en dirección Sureste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Suroeste, Tres metros con setenta y cinco centímetros (3.75m) en dirección Sureste, Cinco metros con cero cero centímetros (5.00m) en dirección Suroeste, Veinte centímetros (0.20m) en dirección Noroeste, Un metro con ochenta centímetros (1.80m) en dirección Suroeste, Veinte centímetros (1.20m) en dirección Sureste, Sesenta

Copia para propósitos informativos solamente

15

FACTURA DEL AVALUO

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

DGI
Comprobante Auxiliar de Factura Electrónica

Documento:	Sucursal/Punto:	Fecha emisión:
Factura de operación interna	0000/002	28 de Octubre de 2026

Número:	Protocolo de autorización:
0000031133	0000155596713-2-2015202600000000158327439 del 28/10/2026 13:55:07

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

usando el CUFE: FE01200000198523-1-395014-78000020261028000003113300201189421287O4

Emisor				Receptor			
Nombre: AIR AVALUOS S A				**Tipo de receptor:** Consumidor final			
				Nombre: MICHAEL HOMSANY			
Dirección: CALLE 66 EDIFICIO PLAZA PACIFIC, LOCAL 1B				**Dirección:** PANAMA			
RUC: 198523-1-395014	**DV:** 78	**Teléfono:** 399-6900		**RUC:** 8-879-1746	**DV:**	**Teléfono:** 6560-3522	
Correo: avaluos4@airpma.net				**Correo:** panamahipotecas@gmail.com			

Ítem	Código	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unidad	Impuestos	Total ítem
1	60-01	HONORARIOS PROFESIONALES POR CONFECCION DE INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALUO (A)	1.00	und	589.00	41.23	630.23
2	60-01	GASTOS ADMINISTRATIVOS (A)	1.00	und	30.00	2.10	32.10
3		APARTAMENTO NO. 23-A, PH LUMIERE, TORRE 1, UBICADO EN LA AVENIDA LA ROTONDA, URBANIZACIÓN COSTA DEL ESTE, PANAMÁ (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
4		NS/REF: 337- 60- 01- 10149- 26 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
5		FINCA: 30291335 (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
6		ATENCION: JOSÉ MANUEL SOTO TORRES (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00
7		CLIENTE: LUMIERE PANAMA, S.A (E)	0.00	und	0.00	0.00	0.00

Cantidad Total de Ítems: 7

Desglose de impuestos (B/.)		
Tipo	**Monto Base**	**Impuesto**
(E) Exento 0.00%	0.00	0.00
(A) ITBMS 7.00%	619.00	43.33

Totales (B/.)	
Subtotal sin impuestos	619.00
Impuestos	43.33
Total	662.33
Total de pago	662.33
Valor de Otros Gastos	

Información Complementaria	
Notas	FINCA: 30291335

Medios de Pago		
Tipo	**B/. Valor**	**Observación**
Crédito	662.33	

Información de Pago a Plazo			
#	**Fecha**	**B/. Valor**	**Observación**
1	27/11/2026	662.33	000000000000000