

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
30/04/2015 3:54 PM r.graciano



39238

**CONSORCIO MALAGA, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
INTERINOS AL 31 DE MARZO
2015**



39238

CONSORCIO MALAGA, S.A.

BALANCE GENERAL
 AL 31 DE MARZO 2015
 EN RD\$

ACTIVOS:

CORRIENTES:

EFFECTIVO EN CAJAS Y BANCOS (NOTA #1)	104,881.42	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES (NOTA #2)	572,743.78	
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y EMPLEADOS (NOTA #3)	33,228,015.03	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NOTA #4)	18,751,563.85	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS (NOTA #5)	1,302,672.42	
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		53,959,876.50

ACTIVOS FIJOS:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS NETO (NOTA #6)	395,848,627.90	
MOBILIARIOS Y EQUIPOS DE OFICINA NETO (NOTA #7)	3,223,749.06	
EQUIPO DE TRANSPORTE NETO (NOTA #8)		
MAQUINARIAS Y EQUIPOS NETO (NOTA #9)	17,973,533.65	
TOTAL DE ACTIVOS FIJOS		417,045,910.61

OTROS ACTIVOS

INVERSIONES (NOTA # 10)	965,981.30	
OTROS ACTIVOS (NOTA #11)	1,067,600.34	
TOTAL		2,033,581.64

TOTAL DE ACTIVOS

473,039,368.75

PASIVOS:

CORRIENTES:

SOBREGIROS BANCARIOS POR CHEQUES EN TRANSITOS (NOTA #12)	144,309.84	
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES (NOTA #13)	8,027,164.73	
CUENTAS POR PAGAR A CIA RELACIONADAS (NOTA #14)	40,462,974.64	
PRESTAMOS BANCARIOS (NOTA#18)	21,212,835.00	
DEPOSITOS DE ALQUILERES (NOTA#15)	15,626,931.95	
RETENCIONES Y ACUM. POR PAGAR (NOTA#16)	5,520,435.78	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR (NOTA #17)	8,378,504.88	
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		99,373,156.82

PASIVOS A LARGO PLAZO:

PRESTAMOS HIPOTECARIOS A LARGO PLAZO (NOTA #18)	199,188,458.24	
OTROS PRESTAMOS (NOTA #18)	15,972,468.10	
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		215,160,926.34

CAPITAL:

CAPITAL EN ACCIONES COMUNES	164,276,300.00	
PERDIDAS ACUMULADAS	(659,290.44)	
INGRESOS Y GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	(1,841,252.98)	
PERDIDAS DEL EJERCICIO	(3,270,470.99)	
TOTAL DE CAPITAL		168,505,285.59
TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		473,039,368.75



39238

CONSORCIO MALAGA, S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
 DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2015
 EN RD\$

INGRESOS:

ALQUILERES (NOTA #19)	22,208,224.82	
MANTENIMIENTOS	2,438,332.67	
POR VENTAS DE CTIVOS FIJOS	29,995.49	
INTERESES GANADOS	743.92	
TOTAL DE INGRESOS		24,677,296.90

MENOS: COSTO VENTA ACTIVOS

(26,673.40)

GANANCIA BRUTA

24,650,623.50

MENOS: GASTOS OPERACIONALES:

GASTOS GENERALES Y ADM.

SUELDOS	1,366,800.00	
REGALIA PASCUAL	113,900.00	
BONIFICACIONES	113,900.00	
SEGUROS DE RIESGOS LABORALES	10,500.52	
SEGURO SOCIAL FAMILIAR DE SALUD	85,254.52	
FONDOS DE PENSIONES	97,570.38	
INFOTEP	13,668.00	
DIETAS E INCENTIVOS	133,870.00	
OTROS GASTOS DE PERSONAL	11,097.46	
AGUA, ENERGIA Y BASURA	485,988.26	
COMUNICACION Y TELEFONO	112,517.43	
CORREOS, COURRIER Y ENVIOS	36,410.54	
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	1,384,964.96	
MANTENIMIENTOS DE LOS ACTIVOS	505,066.96	
REPARACIONES DE LOS ACTIVOS	571,431.00	
GASTO DE ALQUILER	841,609.44	
ALQUILER TERRENO PERSONA FISICA (NOTA# 20)	848,464.56	
MATERIALES DE OFICINA	36,002.74	
COMBUSTIBLES Y REPUESTOS	91,775.00	
TRANSPORTE & ACARREOS	5,516.33	
SERVICIOS PROFESIONALES PERSONAS JURIDICAS (NOTA #21)	1,356,486.56	
SERVICIOS PROFESIONALES PERSONAS FISICAS	17,254.15	
SERVICIO DE JARDINERIA	45,810.00	
FOTOCOPIAS	9,421.32	
SERVICIO DE CONSERJERIA	305,581.20	
VIAJES, VIATICOS, EVENTOS Y PUBLICIDAD	21,632.35	
COMISION POR ALQUILER (NOTA#22)	4,241,450.00	
GASTOS LEGALES E INCRIPCION DE HIPOTECAS (NOTA #23)	347,534.90	
GASTOS DE SEGUROS DE LA CIA.	748,026.86	
GASTOS DEPRECIACION (NOTA #24)	5,569,850.19	
AMORTIZACION DE ACTIVOS DIFERIDOS	51,093.18	
OTROS GASTOS	110,283.54	
SUB-TOTAL		19,690,732.35

GASTOS FINANCIEROS

CARGOS BANCARIOS	122,284.85	
INTERESES Y COMISIONES SOBRE PRESTAMOS	6,179,466.02	
INTERESES INSTITUCIONES CREDITICIAS DEL EXTERIOR	1,448,762.98	
OTROS INTERESES	127,293.50	
SUB-TOTAL		7,877,807.35

GASTOS EXTRAORDINARIOS

DIFERENCIAS CAMBIARIAS	204,199.83	
CONSTITUCION DE FIDEICOMISO (NOTA #25)	148,354.96	
		352,554.79

TOTAL DE GASTOS

27,921,094.49

GANANCIAS DEL PERIODO

(3,270,470.99)

CONSORCIO MALAGA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE MARZO 2015
EN RD\$

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
30/04/2016 3:54 PM r.graciano



39238

FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

BENEFICIOS O PERDIDAS DEL PERIODO (3,270,470.99)

CONCILIACION ENTRE LOS BENEFICIOS NETOS Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

PROVISION PARA REGALIA Y BONIFICACIONES 227,800.00
DEPRECIACION Y AMORTIZACION 6,368,970.23
RESULTADOS ACUMULADOS DE AÑOS ANTERIORES (4,760,497.69)

SUB-TOTAL (1,434,198.45)

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS

(AUMENTO) DISMINUCION EN:

CUENTAS POR COBRAR (4,908,929.07)
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS 931,615.78

(DISMINUCION) AUMENTO EN:

CUENTAS POR PAGAR (676,585.80)
DEPOSITOS DE ALQUILERES 548,086.07
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS 2,192,503.87

TOTAL DE CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS (1,913,309.15)

EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN (3,347,507.60)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

ADQUISICION Y VENTAS DE ACTIVOS FIJOS 19,283.46
AUMENTO O DISMINUCION EN OTROS ACTIVOS -

EFECTIVOS NETOS PAGADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION 19,283.46

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTOS:

PRESTAMOS RECIBIDOS Y PAGADOS NETOS 1,250,835.00

EFECTIVO NETO PAGADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTOS 1,250,835.00

(DISMINUCION AUMENTO NETO DEL EFECTIVO) (2,077,389.14)

BALANCE DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO 2,182,270.14

BALANCE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO 104,881.00



39238

CONSORCIO MALAGA, S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 MARZO 2015

NOTA: #1

EFFECTIVO EN CAJAS Y BANCOS :

CAJA CHICA	20,000.00
A.P.A.P CTA. 1069586	683.62
A.P.A.P CTA. 07443371	4,127.52
ASOCIACION LA NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS	54.60
BANCO LEON DOLARES	330.37
PRIMA DE DOLARES	13,083.73
BANCO LEON CTA. CORRIENTE	35,119.63
CUENTA DE AHORRO SCOTIABANK EN DOLARES	153.14
PRIMA DE DOLARES	6,685.88
BANCO POPULAR CTA. CORRIENTE	3,172.41
BANCO POPULAR CTA. DE AHORROS EN DOLARES	480.77
PRIMA DE LOS DOLARES	20,989.75
TOTAL	104,881.42

NOTA: #2

CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES :

MAERSK DOMINICANA	138,087.70
BRITISH AMERICAN TOBACCO	434,656.08
TOTAL	572,743.78

NOTA: #3

CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y EMPLEADOS :

CRISTINA BONETTI BREA	33,098,682.98
HIPOLITO HERRERA	82,832.05
GUADALUPE GARABITOS	18,500.00
JOSE CONCEPCION DE LA ROSA	18,000.00
MARIA CRISTINA LEON	10,000.00
TOTAL	33,228,015.03

NOTA: #4

OTRAS CUENTAS POR COBRAR :

HICRISA INMOBILIARIA, S.R.L.	319,044.50
COMERCIAL BAMBU, S.R.L.	4,702.05
HICRISA DE VALORES, S.R.L.	14,182,092.00
COLE, S.R.L.	9,640.00
MARCRIS LIMITED	33,308.00
CRISLO, S.R.L.	200.00
STAFF LEGAL	179,800.00
LEENAM URIBE	234,955.20
ABOGADOS H. HERRERA	3,787,822.10
TOTAL	18,751,563.85

NOTA: #5

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS:	
SEGUROS PAGADO POR ANTICIPADO	756,338.22
ANTICIPOS A ISR	322,407.70
AVANCE A COMPRA DE MEJORA	223,926.50
TOTAL	1,302,672.42

NOTA: #7

MOBILIARIOS Y EQUIPOS DE OFICINA, ESTAN COMPUESTOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

10-UNIDADES DE AIRES ACONDICIONADOS EDIFICIO MALAGA I	5,357,940.68
12-UNIDADES DE AIRES ACONDICIONADOS EN EL EDIFICIO MALAGA II	
10-UNIDADES DE AIRES ACONDICIONADOS EDIFICIO MALAGA III	
1-SISTEMA DE AIRES ACONDICIONADOS EDIFICIO MALAGA VII	2,201,338.87
6-UNIDADES AIRES ACONDICIONADOS OFICINA	348,348.60
MUEBLES & ENSERES	3,992,008.38
TOTAL	11,899,636.53
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA	(8,675,887.47)
TOTAL NETO	3,223,749.06

NOTA: #8

EQUIPO DE TRANSPORTE:

JEEPETA SUZUKI GRAND VITARA	757,033.51
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA	(757,033.51)
VALOR EN LIBROS	-

NOTA: #9

MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

4 PLANTAS ELECTRICAS MARCA CATERPILLAR	4,706,786.50
MOD.GEP200	
1-PLANTA ELECTRICA MARCA ONAN	737,000.00
7- ASCENSORES MARCA KONE	9,259,336.91

COMPRA DE BOMBAS DE AGUA	1,862,109.69
COMPRA DE MOTORES	1,404,230.10
LETREROS	1,223,553.26
SISTEMA DE CCTV Y OTROS	8,709,965.81
SUB-TOTAL	<u>27,902,982.27</u>
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA	<u>(9,929,448.62)</u>
TOTAL NETO	<u>17,973,533.65</u>

NOTA: #10	
INVERSIONES :	
GREEN CROOS SERVICES	965,981.30
TOTAL	<u>965,981.30</u>

NOTA:#11	
LOS OTROS ACTIVOS SON LOS SIGUIENTES:	
REGISTRO COMERCIAL	49,900.00
FIANZAS Y DEPOSITOS	658,714.73
SOFTWARE DE SAP	620,043.38
LICENCIA WINDOWS	60,510.34
AMORTIZACION DE ACTIVOS DIFERIDOS	(321,568.11)
TOTAL	<u>1,067,600.34</u>

NOTA:#12	
SOBREGIROS BANCARIOS POR CHEQUES EN TRANSITOS:	
SCOTIA BANK CUENTA 128-56	123,765.41
SCOTIA BANK CUENTA 125-10	20,544.43
TOTAL	<u>144,309.84</u>

NOTA:#13	
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES :	
TOTAL	<u>8,027,164.73</u>

NOTA:#14	
CUENTAS POR PAGAR A CIA. RELACIONADAS :	
CAZALLA COMERCIAL,S.A.	18,811,160.18
GLENDALLE GILLS	21,651,814.46
TOTAL	<u>40,462,974.64</u>

NOTA: #15**DEPOSITOS DE ALQUILERES :**

AJUSTADOS A LA TASA DE 44.66 X 1 DE ACUERDO AL BANCO CENTRAL SON LOS SIGUIENTES:

MC-CAN ERICKSON 2 MESES DE DEPOSITO A RAZON US 6,965.43 C/U
 COLE, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO US\$ 36,000.00 C/U
 CONSORCIO ENERGETICO AVANCE A DEPOSITO
 BRITISH AMERICAN TABACCO 2 MESES DE DEPOSITO A RAZON DE US\$ 6,000.00
 MAERKS DOMINICANA 2 MESES DEPOSITOS A RAZON DE US\$ 5,000.00 C/U
 COLE, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE US\$20,310.00 C/U
 JHON LAND LASSALLE 1 MES DEPOSITO A RAZON DE US\$6,819.00
 MEDITERRANEAN SHIPPING CO. DOMINICANA, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE US\$ 35,100.00 C/U
 POINT CLINICAL MANAGEMENT, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE US\$ 5,000.00 C/U
 T & P SERVICIOS LEGALES 2 MESES A RAZON DE US\$ 6,000.00 C /U
 COLGATE PALMOLIVE DOM. REP. INC 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE US\$36,750.00
 MC-CAN ERICKSON 2 MESES DE DEPOSITO A RAZON US 3,500.00 C/U
 ASK MARKETING SERVICES 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE US\$ 5000.00 C/U

TOTAL

DEPOSITOS US	PRIMA	TOTAL
13,930.87	608,202.28	622,133.15
72,000.00	3,143,419.20	3,215,419.20
11,850.00	517,354.41	529,204.41
12,000.00	523,903.20	535,903.20
10,000.00	436,586.00	446,586.00
40,620.01	1,773,412.77	1,814,032.78
6,819.00	297,707.99	304,526.99
70,200.00	3,064,833.72	3,135,033.72
10,000.00	436,586.00	446,586.00
12,000.00	523,903.20	535,903.20
73,500.00	3,208,907.10	3,282,407.10
7,000.00	305,610.20	312,610.20
10,000.00	436,586.00	446,586.00
349,919.88	15,277,012.07	15,626,931.95

NOTA: #16**RETENCIONES Y ACUMULACIONES POR PAGAR:**

REGALIA PASCUAL POR PAGAR	113,900.00
BONIFICACIONES POR PAGAR	222,078.80
INFOTEP POR PAGAR	4,596.00
TESORERIA DE LA SEGURIDAD SOCIAL	92,926.64
IMPUESTO SOBRE LA RENTA EMPLEADOS	33,430.85
IMPUESTOS SOBRE LOS BENEFICIOS	2,905,450.65
IMPUESTOS SOBRE ACTIVOS	377,096.75
OTRAS RETENCIONES	97,696.90
ITBIS RETENIDO A TERCEROS	160,572.30
ITBIS POR PAGAR	1,512,686.89
TOTAL	5,520,435.78

NOTA: #17

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

COLE, S.R.L. EN DOLARES(*)	66,694.99
PRIMA DE LOS DOLARES	2,911,809.89
SUB-TOTAL	2,978,504.88
MANUEL MORANTE CRUZ Y COMPARTES	5,400,000.00
SUB-TOTAL	5,400,000.00
TOTAL DE OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8,378,504.88

(*) DEUDA POR RECONOCIMIENTO DE MEJORAS HECHAS A INMUEBLE EDIFICIO MALAGA IV POR INQUILINO, AMORTIZABLE EN CUOTAS CON CARGO AL PAGO DE ALQUILER MENSUAL.

CONSORCIO MALAGA, S.A.

RELACION DE PROPIEDADES
31 DE MARZO 2015

Nota#6-A

PROPIEDADES	COSTO DE ADQUISICION				TOTAL
	TERRENOS	VALOR	EDIFICACIONES	DEPRECIACION ACUM	
EDIFICIO MALAGA I	SOLAR #4 MANZANA 1771	8,200,000.00	21,519,182.46	(13,180,499.22)	16,538,683.24
					-
					-
EDIFICIO MALAGA II	PARCELA #116-B-3-B-1	5,900,000.00	29,858,103.74	(14,570,261.43)	21,187,842.31
					-
EDIFICIO MALAGA III	PARCELA #116-B-3-B-1	8,100,000.00	16,786,780.54	(494,277.43)	24,392,503.11
					-
EDIFICIO MALAGA IV	SOLAR #1 MANZANA1771	7,549,080.75	111,024,756.93	(22,944,066.57)	95,629,771.11
					-
EDIFICIO MALAGA VII	PARCELA No.6-REF-B-1-D-14-A-6	45,000,000.00	174,043,370.25	(2,175,542.13)	216,867,828.12
	PARCELA NO.2-B-1-F-	21,232,000.00			21,232,000.00
					-
TOTALES		95,981,080.75	353,232,193.92	(53,364,646.77)	395,848,627.90

CONSORCIO MALAGA, S.A.

ESTADO DE PRESTAMOS

AL 31 MARZO 2015

Nota #19

BANCO	PRESTAMO No.	MONTO ORIG.	BALANCE AL INICIO	ADICION	ABONO	PENDIENTE DESEM	BALANCE	TASA	VENCIMIENTO
A.P.A.P.	017-460-644387	15,000,000.00	15,000,000.00	-	-	-	15,000,000.00	13% ANUAL	25/12/24
BANCO CENTRAL DE LA REP. DOM.	6052011	36,000,000.00	9,787,500.00	-	-	-	9,787,500.00	6.96%ANUAL	5/8/16
BANCO POPULAR DOMINICANO	787051473	13,875,000.00	13,875,000.00	-	-	-	13,875,000.00	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787051556	13,990,950.00	13,990,950.00	-	-	-	13,990,950.00	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787051572	22,222,222.24	22,222,222.24	-	-	-	22,222,222.24	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105741	43,619,532.00	43,619,532.00	-	-	-	43,619,532.00	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105816	18,000,000.00	18,000,000.00	-	-	-	18,000,000.00	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105865	9,999,722.00	9,999,722.00	-	-	-	9,999,722.00	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105923	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105949	18,524,440.00	18,524,440.00	-	-	-	18,524,440.00	11% ANUAL	22/8/22
BANCO POPULAR DOMINICANO	787108091	14,169,092.00	14,169,092.00	-	-	-	14,169,092.00	11% ANUAL	22/8/22
POPULAR BANK LTD. INC	70017911 EN US	19,613,880.00	19,613,880.00	-	-	-	20,096,370.00	11% ANUAL	12/8/15
	US 450,000 TASA AL 43.5864				(1,116,465.00)		1,116,465.00	6% ANUAL	31/8/15
POPULAR BANK LTD. INC	70018507 EN US	1,339,509.00	-	1,339,509.00	-	-			
	US 30,000 TASA AL 44.6503				-				
					-				
SUB-TOTAL		246,354,347.24	218,802,338.24	1,339,509.00	(1,116,465.00)	-	220,401,293.24		
BANCO	PRESTAMO No.						BALANCE	TASA	VENCIMIENTO
BROCKENHURST		15,972,468.10	15,972,468.10	-	-	-	15,972,468.10	12% anual	31/1/16
SUB-TOTAL		15,972,468.10	15,972,468.10				15,972,468.10		
TOTAL GENERAL		262,326,815.34	234,774,806.34	1,339,509.00	(1,116,465.00)		236,373,761.34		

CONSORCIO MALAGA, S.A.

NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 31 DE MARZO DE 2015

NOTA 19- Ingreso cobrado en el ejercicio 2014.

La cuenta de Ingresos por Alquileres no contempla el ingreso de la renta mensual correspondiente al mes de enero de 2015 de los locales arrendados a COLGATE PALMOLIVE (DOMINICAN REPUBLIC) en el Edificio Málaga VII, ascendente a la suma de US\$36,750.00.

Esta suma fue considerada como ingreso en el mes de Junio de 2014 cuando fue hecho su pago por adelantado al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

NOTA 20- Gastos de arrendamiento

La Empresa firma contratos de arrendamiento con propietarios de inmuebles cercanos a los edificios que explota en alquiler para mejorar sustancialmente las facilidades de parqueos de los inquilinos de los edificios y mantener derechos para eventual compraventa de los terrenos si la sociedad propietaria de los mismos llegare a decidirlo en su momento. Los espacios de parqueos son a su vez arrendados a los distintos inquilinos con la consecuente generación de ingresos.

La partida identificada como "Alquiler de Terreno Persona Física", en los Gastos Generales y Administrativos, ascendente a RD\$848,464.00 corresponde a este concepto. Entre un ochenta (80%) por ciento y ochenta y cinco (85%) por ciento de este gasto es recuperable por la vía del arrendamiento de espacios de parqueos a inquilinos de los Edificios Málaga, I; Málaga II; Málaga III; y Málaga IV. Este ingreso es considerado en la partida de Ingresos Generales por Alquileres, por lo que en términos prácticos no constituye un gasto significativo.

NOTA 21- Servicios Profesionales Personas Jurídicas.

La Administración de Consorcio Málaga, S.A., informa que esta partida corresponde a Gastos Extraordinarios no recurrentes incurridos por la empresa durante el período. Los principales conceptos se refieren a (i) pago de honorarios de planos arquitectónicos; (ii) honorarios legales por redacción de contratos de préstamos generados por transferencias a Banco Popular Dominicano de préstamos hipotecarios preexistentes con ScotiaBank y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos como parte del proceso de constitución del Fideicomiso de Oferta Pública Málaga.

NOTA 22- Gastos de comisiones:

Por la naturaleza del giro del negocio, venta o alquiler de inmuebles, todas los potenciales clientes y los que llegan a formalizar contratos, salvo raras excepciones, son introducidos a través o por mediación de los distintos corredores inmobiliarios que interactúan en el mercado, los cuales perciben como compensación las comisiones según acuerdo con los mismos.

Por contrato de fecha 12 de junio de 2014 Consorcio Málaga, S. A., arrendó a la COLGATE PALMOLIVE (DOMINICAN REPUBLIC) los locales 501 (Piso 5), 601 (Piso 6), 701 (Piso 7) y 801 (Piso 8), por un precio de US\$36,750.00 mensuales, y con un término de diez (10) años. La transacción del arrendamiento fue lograda con la participación de tres (3) corredores inmobiliarios, con los cuales la empresa acordó un pago de US\$30,000.00 de honorarios de comisión a cada uno de ellos. Por acuerdo con los corredores el pago de la comisión de corretaje lo sería a partir del día 1 de febrero de 2015.

La partida por la suma de RD\$4,241,450.00 que aparece desglosada como "Comisión por Alquiler" en los Gastos Generales y Administrativos del Estado de Resultados corresponde al importe de comisión de corretaje inmobiliario citado. Esto incluye además comisión a corredores por arrendamiento del local 501 del Edificio Málaga III, durante el mes de marzo de 2015.

Ambas partidas son por una sola y única vez en la vida del contrato, y son Gastos Extraordinarios No Recurrentes.

En razón de que el cien (100%) por ciento de los locales propiedad de la empresa se encuentran arrendados no se prevé en el futuro inmediato nuevos gastos por este concepto.

NOTA 23- Gasto por Inscripción Hipotecas.

Corresponde a gastos de impuestos por registro e inscripción de préstamo hipotecario por la suma de RD\$15,000,000.00 suscrito con la Asociación Popular de Ahorros y Prestamos

Nota 24- Gastos Depreciación.

La partida presenta un aumento considerable en relación a años anteriores. El motivo de ello reside en el hecho de que con efectividad al día 31 de diciembre de 2014 entró en operación el Edificio Málaga VII, y la cuenta contable generada por concepto de "Gastos y Costos de Construcción" fue transferida a la cuenta de Activos Fijos Edificio Málaga VII, generando a partir de enero de 2015 los "Gastos de Depreciación" que le corresponden.

Nota 25- Evento subsecuente-Fideicomiso de Oferta Pública de Valores:

Basados en propuesta de fecha 26 de septiembre de 2013, Consorcio Málaga, S.A. acordó con el Banco Popular Dominicano, Fiduciaria Popular, S. A. e Inversiones Popular, S. A. la estructuración de un Fideicomiso de Oferta Pública al amparo de las disposiciones de la Ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario

y del Fideicomiso en la República Dominicana. Por Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de Consorcio Málaga, S.A., celebradas en fechas 22 de julio de 2014, 14 de agosto de 2014 y 15 de agosto de 2014, fue aprobada y ratificada la propuesta de fecha 26 de septiembre de 2013 para la constitución del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga, bajo los siguientes términos generales:

- Monto del Fideicomiso: US\$15,000,000.00;
- Aporte inicial al Fideicomiso de tres (3) inmuebles propiedad de la empresa, consistentes en todos los bienes muebles e inmuebles que constituyen los Edificios Málaga I, Málaga II y Málaga III, por un valor de tasación de US\$8,817,000.00.
- Consorcio Málaga, S. A. fungirá como Administrador de los bienes a ser aportados al Fideicomiso.
- Fiduciaria Popular, S. A., fungirá como fiduciaria a los fines de recibir y administrar los bienes a ser aportados al Fideicomiso de Oferta Pública a ser creado, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho Fideicomiso.

Mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 3 de marzo de 2015, fue aprobada la solicitud de Fiduciaria Popular, S.A. para inscribir en el Registro del Mercado de Valores y Productos, un Programa de Oferta Pública de Valores y Fideicomiso con cargo al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga No. 01-FP, por un monto de hasta US\$15,000,000.00 con vencimiento a 10 años a partir de la primera emisión.

La Administración de Consorcio Málaga, S.A., ha informado que a este momento se encuentra en proceso de trámites finales para la suscripción y registro de la documentación relativa a la formalización del Acto Constitutivo del Fideicomiso, el traspaso de los bienes inmuebles y muebles al Fideicomiso, y la posterior colocación en el Mercado de los Valores de Fideicomiso de Oferta Pública ser emitidos, lo que acontecerá a más tardar en los primeros quince (15) días del mes de mayo de 2015, según informa la Administración de Consorcio Málaga, S. A.

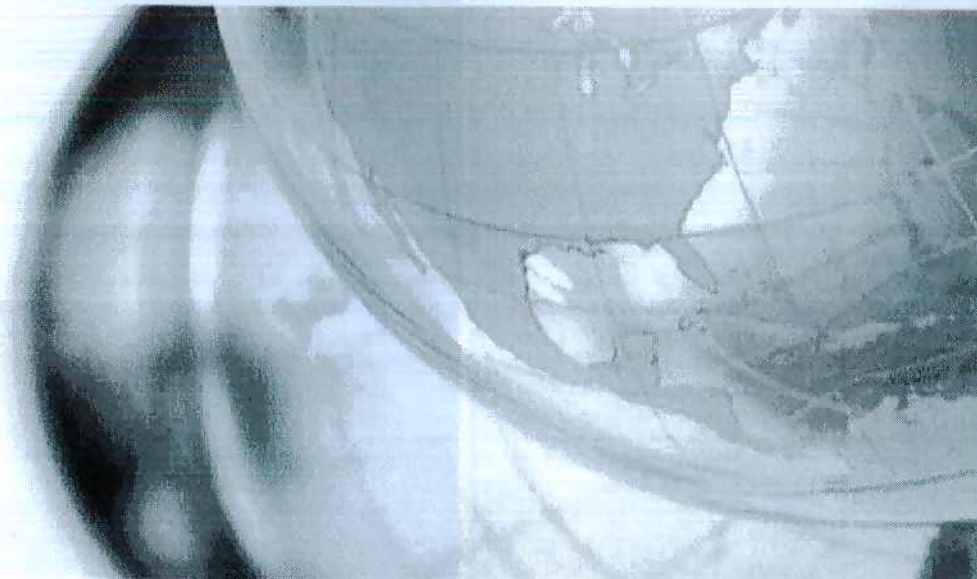


Horwath, Sotero Peralta & Asociados

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
14/11/2014 11:10 AM m.garcia



36307



CONSORCIO MALAGA, S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
Y
REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE, 2012 y 2011

ÍNDICE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<i>Página</i>
Reporte de los auditores independientes	1
Estados financieros	
Estado de posición financiera	2
Estados de resultados integrales	3
Estados de flujos de efectivo	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Notas a los estados financieros	6-14



Horwath, Sotero Peralta & Asociados

Horwath, Sotero Peralta & Asociados
Miembros de Crowe Horwath International
Contadores Públicos Autorizados
Consultores Gerenciales
Max Henríquez Ureña No.37
Ensanche Piantini
Apartado Postal 355-2
Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: (809) 541-6565
Telefax: (809) 565-1279/541-5846
E-mail: contacto@crowehorwath.com.do

RNC - 101 - 086629

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración de
Consortio Málaga, S. A.
Santo Domingo, D. N.

Hemos auditado los estados financieros de Consortio Málaga, S. A. (la "Compañía") los cuales comprenden el estado de situación al 31 de diciembre, 2012, estado de resultados integrales, estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio, para el año terminado en esa fecha, un sumario de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y la presentación razonable de los estados financieros libres de declaraciones erróneas, fue por fraude o por error, seleccionando y aplicando apropiadamente las políticas contables; y formulando estimaciones contables razonables según las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en la expresión de una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPAD). Tales normas requieren nuestro cumplimiento con los aspectos éticos, así como la planificación y realización de nuestro trabajo de auditoría, con el propósito de lograr una seguridad razonable de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría, que respalden las cifras y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de las declaraciones erróneas en los estados financieros, fueren por fraude o por error, en la evaluación de los riesgos. En la formulación de la evaluación de estos riesgos, los auditores consideran los controles internos relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancia, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye además, la evaluación y aplicación apropiada de las políticas de contabilidad utilizadas, las estimaciones de importancia formuladas por la gerencia, así como también la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada, para ofrecer una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Consortio Málaga, S. A., al 31 de diciembre, 2012, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES) adoptadas en el país por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPAD).

25 de abril, 2013

Horwath, Sotero Peralta & Asociados

Max Henríquez Ureña No. 37
Santo Domingo, Distrito Nacional

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADOS DE LA POSICION FINANCIERA
(Expresados en RD\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DE

2012 2011

ACTIVOS

Activos corrientes:

Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	3,113,912	5,369,766
Cuentas por cobrar (Nota 4)	15,146,773	12,186,155
Gastos pagados por anticipados (Nota 5)	2,015,698	1,181,827
Total activos corrientes	20,276,383	18,737,748
Inversiones (Nota 6)	965,981	965,981
Propiedad y equipos netos (Nota 7)	266,627,515	267,413,585
Construcciones en proceso (Nota 8)	94,565,405	47,875,573
Otros activos	1,390,881	1,246,192
Total activos	383,826,165	336,239,079

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Pasivos

Porción corriente de las obligaciones por pagar a largo plazo (Nota 11)	14,377,580	16,181,933
Cuentas por pagar:		
Proveedores	5,879,607	3,514,251
Otras cuentas por pagar (Nota 9)	31,613,993	14,397,202
Total cuentas por pagar	37,493,600	17,524,925
Retenciones y acumulaciones (Nota 10)	2,497,465	1,179,448
Depósitos de alquiler	7,367,380	4,648,341
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 12)	3,818,635	2,627,104
Total pasivos corrientes	65,554,660	42,548,279
Obligaciones por pagar a largo plazo (Nota 11)	152,211,577	125,376,187
Total pasivos	217,766,237	167,924,466

Patrimonio de los accionistas:

Acciones comunes con valor nominal de R\$100.00, c/u. Autorizadas 100,000, emitidas y en circulación 80,000 en 2012 y 2011	80,000,000	80,000,000
Opción para venta de acciones	103,949,486	97,250,386
Resultados acumulados	(17,889,558)	(8,935,773)
Total patrimonio de los accionistas	166,059,928	168,314,613
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	383,826,165	336,239,079

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresados en RD\$)

	AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2012	2011
Ingresos:		
Alquileres	34,823,791	43,216,532
Mantenimientos	2,467,924	3,477,869
Otros	372,140	724,234
Total ingresos	37,663,855	47,418,635
Gastos operacionales:		
Generales y administrativos (Nota 15)	25,541,022	22,725,269
Depreciación	10,980,503	11,427,498
Gastos financieros	6,419,577	8,584,120
Total gastos operacionales	42,941,102	42,736,887
Resultados antes de impuesto sobre la renta	(5,277,247)	4,681,748
Impuesto sobre la renta (Nota 12)	(3,818,635)	(3,352,731)
Resultados del período	(9,095,882)	1,329,017

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MALAGA, S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en RD\$)

	2012	2011
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultados del periodo	(9,095,882)	1,329,017
Conciliación entre los beneficios netos y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación	10,980,504	12,051,222
Bonificación	427,554	469,387
Impuesto sobre la renta	3,818,635	2,627,104
Ajustes de años anteriores	142,098	(252,901)
Subtotal	6,272,909	16,223,829
Cambios en activos y pasivos netos:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	5,665,265	(11,327,251)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	(978,560)	(1,379,680)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar	2,365,356	(357,549)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	982,397	(7,834,906)
Total cambios netos en activos y pasivos	8,034,458	(20,899,386)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	14,307,367	(4,675,557)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Compras de activos fijos	(10,194,434)	(24,998,112)
Construcciones en proceso	(55,315,715)	(47,875,574)
Efectivo neto pagado por actividades de inversión	(65,510,149)	(72,873,686)
Flujos de efectivo por actividades de financiamientos:		
Préstamos recibidos (pagados) netos	26,835,390	69,956,797
Opción para ventas de acciones	6,699,100	-
Compañías relacionadas	15,412,438	12,845,697
Efectivo neto pagado por actividades de financiamientos	48,946,928	82,802,494
(Disminución) aumento neto del efectivo	(2,255,854)	5,253,251
Balance del efectivo al inicio del período	5,369,766	116,515
Balance del efectivo al final del período	3,113,912	5,369,766

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresados en RD\$)

Detalle	Capital pagado	Aportes para futuras ventas de acciones	Beneficios y pérdidas del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1ro. de enero de 2011	30,000,000	104,102,286	4,119,484	(14,131,372)	124,090,398
Resultados del ejercicio	-	-	1,329,017	-	1,329,017
Transferencia a resultados acumulados	-	-	(4,119,484)	4,119,484	-
Aportes	50,000,000	(6,851,900)	-	-	43,148,100
Ajustes de años anteriores (Nota 14)	-	-	-	(252,902)	(252,902)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	80,000,000	97,250,386	1,329,017	(10,264,790)	168,314,613
Transferencia a resultados acumulados	-	-	(1,329,017)	1,329,017	-
Resultados del ejercicio	-	-	(9,095,882)	-	(9,095,882)
Aportes	-	6,699,100	-	-	6,699,100
Ajustes de años anteriores (Nota 14)	-	-	-	142,097	142,097
Saldo al 31 de diciembre de 2012	80,000,000	103,949,486	(9,095,882)	(8,793,676)	166,059,928

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Organización

Consortio Málaga, S. A., es una compañía establecida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana y tiene como actividad principal desarrollar proyectos inmobiliarios para destinar al alquiler, así como cualquier otro negocio de lícito comercio en la República Dominicana y/o en el extranjero.

2. Sumario de las principales políticas de contabilidad:

a) Base de preparación y presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros de Consortio Málaga, S. A., fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (siglas en inglés IASB) y adoptadas por Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), para las empresas clasificadas como Medianas de acuerdo con el Artículo No. 2, de la Ley de MIPYMES No. 488-08 y aquellas que de acuerdo con las NIIF para Pymes, trascienden el límite de medianas, pero se consideran como tal, cuando no estén cotizando en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

Bajo el marco conceptual precedente y conforme al Artículo 31 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08, la Sociedad ha preparado y presentado sus estados financieros, sobre la base del costo histórico, mediante la aplicación de las siguientes políticas de contabilidad.

b) Reconocimiento de los Ingresos

Los ingresos son reconocidos mediante el método de lo devengado, sus principales ingresos son por concepto de alquiler locales comerciales.

c) Principales estimaciones utilizadas:

La preparación de los estados financieros de Consorcio Málaga, de conformidad con normas de auditoría emitidas por el Comité Internacional de Prácticas de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, requiere la formulación por parte de la gerencia, de estimados y asunciones que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y de las cifras reportadas de ingresos y gastos para los periodos de contabilidad reportados. Los resultados reales pudiesen diferir de aquellos estimados.

d) Gastos de arrendamiento

La Empresa firma contratos de arrendamiento con propietarios de inmuebles cercanos a los edificios que explota en alquiler la sociedad. El propósito de estos arrendamientos es:

- Mejorar sustancialmente las facilidades de parqueos de los inquilinos de los edificios
- Mantener derechos para eventual compraventa de los terrenos si la sociedad propietaria de los mismos llegare a decidirlo en su momento. Los espacios de parqueos serán a su vez arrendados a los distintos inquilinos con la consecuente generación de ingresos. La gerencia estima que estos ingresos implicaran un reembolso o recuperación entre un 60 a 70 por ciento anual del precio del alquiler del inmueble.

e) Gastos de comisiones:

Por la naturaleza del giro del negocio, venta o alquiler de inmuebles, todas los potenciales clientes y los que llegan a formalizar contratos, salvo raras excepciones, son introducidos a través o por mediación de los distintos corredores inmobiliarios que interactúan en el mercado, los cuales perciben como compensación las comisiones de acuerdo con los usos, y que son de un mes de renta en caso de alquiler o en caso de venta de hasta un 5 por ciento del precio de compra venta.

f) Propiedad, planta y equipos:

La propiedad, planta y equipos están registrados al costo. El método de depreciación utilizado es el de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos.

g) Moneda en que se presentan las cifras en los estados financieros:

Las cifras que se presentan en los estados financieros al 31 de diciembre, 2012 y 2011, están expresadas en pesos dominicanos, en consecuencia las operaciones realizadas en monedas extranjeras fueron registradas considerando la tasa de cambio con respecto al US\$ vigente a la fecha de la transacción, al 31 de diciembre, 2012 y 2011, la tasa de cambio era de RD\$40.40 y RD\$38.82 por cada US\$1.00 respectivamente.

CONSORCIO MALAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. Efectivo en caja y bancos:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, el efectivo en caja y banco estaba conformado de la siguiente manera:

Detalle	2012	2011
Cajas	RD\$20,000	RD\$20,000
Cuenta de ahorros	868,125	5,115,865
Cuenta corriente	2,225,787	233,901
Total efectivo	RD\$3,113,912	RD\$5,369,766

4. Cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, las cuentas por cobrar corresponden al siguiente detalle:

Detalle	2012	2011
Clientes	RD\$ 349,958	RD\$ 183,738
Compañía relacionada	-	187,184
Accionistas y empleados	13,109,555	10,993,397
Otras cuentas por cobrar	1,687,260	821,836
Total cuentas por cobrar	RD\$ 15,146,773	RD\$ 12,186,155

5. Gastos pagados por anticipado:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, los gastos pagados por anticipado están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	2012	2011
Seguros	RD\$ 1,019,026	RD\$ 1,181,827
Anticipos ISR	996,672	-
Total gastos pagados por anticipado	RD\$ 2,015,698	RD\$ 1,181,827

6. Inversiones:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, el balance de esta cuenta corresponde a inversión en la Compañía Green Cross Services.

CONSORCIO MALAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. Propiedad y equipos:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, la propiedad y equipos, corresponden al siguiente detalle:

Detalle	Balance al 31/12/2011 RD\$	Cambios		Balance al 31/12/2012 RD\$
		Adiciones RD\$	Retiros RD\$	
Terrenos (a)	98,497,441	-	-	98,497,441
Edificaciones y mejoras (a)	189,587,795	9,822,500	-	199,410,295
Mobiliarios, equipos de oficinas y transporte	8,713,650	332,324	-	9,045,974
Otros activos	9,690,637	39,610	-	9,730,247
Total de propiedad, planta y equipos	306,489,523	10,194,434	-	316,683,957
Depreciación acumulada:				
Edificaciones	26,312,477	9,596,714	-	35,909,191
Mobiliario, equipos de oficina y transporte	7,982,739	398,814	-	8,381,553
Otros activos	4,780,722	-	984,976	5,765,698
Total de depreciación acumulada	39,075,938	9,995,528	984,976	50,056,442
Total de propiedad, planta y equipos, neto	267,413,585			266,627,515

(a) La composición de los terrenos y las edificaciones propiedad de la Compañía es la siguiente:

- 1- EDIFICIO MALAGA I. Locales 201, 301 y 401, dentro del Solar No. 4, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por Constancias Anotadas en el Certificado de Títulos No. 2000-6773, sito en el número 65, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Piantini, de esta ciudad.
- 2- EDIFICIO MALAGA II. 4 niveles de oficinas, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412051485, Matrícula No. 0100140453, con una extensión superficial de terrenos de 564.74 metros cuadrados. Este inmueble es resultante del deslinde del Solar No. 1, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 92-2442, (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini, de esta ciudad. Durante el año 2012, este inmueble fue organizado bajo la Ley de Condominios de la República Dominicana, identificadas como:
 - Unidad Funcional 1, No. 400412051485:1, Matrícula No. 0100219647
 - Unidad Funcional 2, No. 400412051485:2, Matrícula No. 0100219648
 - Unidad Funcional 3, No. 400412051485:3, Matrícula No. 0100219649
 - Unidad Funcional 4, No. 400412051485:4, Matrícula No. 0100219650

7. Propiedad, y equipos (continuación):

- 3- EDIFICIO MALAGA III. 4 niveles de oficinas, identificados construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412050326, Matrícula No. 0100145129, con una extensión de 495.14 metros cuadrados. Este inmueble es resultante del deslinde dentro de la Parcela 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en Certificado de Títulos 61-320 (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 206, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini, (Anexo 3). Este inmueble fue sometido a su organización bajo la Ley de Condominios, y como resultado de dicho proceso fue cancelado el Certificado de Títulos antes indicado, y fueron emitidos cuatro Certificados de Títulos correspondientes a cada una de las Unidades Funcionales resultantes, identificadas como:

- Unidad Funcional 1, No. 400412050326:1, Matrícula No. 0100187384 (*)
- Unidad Funcional 2, No. 400422050326:2, Matrícula No. 0100187385 (*)
- Unidad Funcional 3, No. 400422050326:3, Matrícula No. 0100187386
- Unidad Funcional 4, No. 400412050326:4, Matrícula No. 0100187383

(*) Por acuerdo entre Cazalla Comercial, S. A. y Consorcio Málaga, S. A., las Unidades Funcionales 1 y 2 pertenecen a Cazalla Comercial, S. A., aunque el Certificado de Títulos figura registrado a nombre de Consorcio Málaga.

- 4- EDIFICIO MALAGA IV. 8 niveles de oficina, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400402959043, Matrícula No. 0100106843, con una extensión de 1,002 metros cuadrados. Este inmueble es resultante del deslinde dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 94-5991 (cancelada como consecuencia del deslinde), sitio en el número 16, de la calle Manuel de Jesús Troncoso, Ensanche Piantini, de esta ciudad. Este Edificio fue objeto de constitución bajo la Ley de Condominios, y como consecuencia de dicho proceso, resultó el siguiente resultado catastral, todas del Condominio Málaga IV, ubicado en el Distrito Nacional. Esto es:

- Unidad Funcional 1, identificada como 400402959043: 1, Matrícula No. 0100176099;
- Unidad Funcional 2, identificada como 400402959043: 2, Matrícula No. 0100176100;
- Unidad Funcional 3, identificada como 400402959043: 3, Matrícula No. 0100176101;
- Unidad Funcional 4, identificada como 400402959043: 4, Matrícula No. 0100176102;
- Unidad Funcional 5, identificada como 400402959043: 5, Matrícula No. 0100176103;
- Unidad Funcional 6, identificada como 400402959043: 6, Matrícula No. 0100176104;
- Unidad Funcional 7, identificada como 400402959043: 7, Matrícula No. 0100176105;
- Unidad Funcional 8, identificada como 400402959043: 8, Matrícula No. 0100176106;
- Unidad Funcional 9, identificada como 400402959043: 9, Matrícula No. 0100176106;

- 5- EDIFICIO MALAGA VII. EN CONSTRUCCIÓN. Edificado en el inmueble identificado como Parcela 6-B-1-D-14-A-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,247.47 metros cuadrados, Matrícula No. 0100180183, ubicado en el Distrito Nacional, y sus mejoras consistentes en un edificio de 8 niveles para uso de oficinas en proceso de construcción, ubicado en el número 38, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Naco, de esta ciudad.

- 6- SOLAR CONEXO AL EDIFICIO MALAGA VII. Este inmueble corresponde a una porción de terrenos de 588 mt2, dentro del ámbito de la Parcela No. 2-B-1-F-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparado por Certificado de Títulos (Constancia) No. 58-1566. Este inmueble fue adquirido según contrato de fecha 22 de junio de 2011.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. Construcciones en proceso:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, el balance de esta cuenta corresponde a la construcción del edificio Málaga VII. Los costos finales se liquidan al término de la obra. Los componentes de los costos en proceso son los siguientes:

Detalle	2012	2011
Mano de obra y gastos indirectos	RD\$16,261,963	RD\$7,586,434
Compra de mejoras	13,061,737	13,061,737
Estudio de suelo	1,773,594	640,685
Materiales	28,549,966	11,245,866
Intereses sobre préstamos	16,274,229	1,911,552
Avance a proveedores	10,298,830	8,625,883
Administración de obras	4,935,414	2,526,978
Otros gastos indirectos	3,409,672	2,276,438
Total construcciones y otras adiciones en proceso	RD\$94,565,405	RD\$47,875,573

9. Otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2012	2011
Compañías relacionadas (a)	RD\$10,446,107	RD\$1,493,575
COLE, S. R. L. (b)	9,510,928	-
Otras cuentas por pagar (c)	11,656,958	12,903,627
Total otras cuentas por pagar	RD\$31,613,993	RD\$14,397,202

- (a) Las cuentas por pagar compañías relacionadas corresponden a Glendale Hills y Cazalla Comercial, S. A., se origina básicamente por préstamos de estas empresas al Consorcio Málaga, S. A., sin ningún tipo de interés. La relación que existe entre estas empresa, se origina por sus accionistas
- (b) Corresponde a reparaciones y mejoras realizadas por COLE, S. R. L. al Edificio Málaga IV. Según acuerdo entre COLE y Consorcio Málaga, este último pagará a COLE, S. R. L. el costo de las mejoras realizadas al edificio.
- (c) Las otras cuentas por pagar en el 2011, incluyen pasivos originados por la compra de terreno anexo al Edificio Málaga VII, presentado en la nota No. 7

10. Retenciones y acumulaciones por pagar:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, el balance de esta cuenta corresponde a retenciones y acumulaciones por pagar y corresponde al siguiente detalle:

Detalle	2012	2011
Sueldos por pagar	RD\$98,193	RD\$73,743
Bonificaciones por pagar	357,554	427,554
Impuesto sobre los activos	1,248,837	-
Impuesto sobre los beneficios	-	78,156
ITBIS por pagar	573,889	418,417
Otras retenciones y acumulaciones por pagar	218,992	181,578
Total retenciones y acumulaciones por pagar	RD\$2,497,465	RD\$1,179,448

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. Obligaciones por pagar a largo plazo:

Nombre de la Institución	Balance al 31/12/2011 RD\$	Adiciones RD\$	Abonos y/o cancelaciones RD\$	Balance al 31/12/2012 RD\$
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (1)	52,429,457	45,950,000	RD\$22,446,963	75,932,494
The Scotia Bank (2)	44,376,950	12,000,000	2,472,000	53,904,950
Brockenhurst (3)	11,001,713	-	-	11,001,713
Banco Central (4)	33,750,000	-	8,000,000	25,750,000
Subtotal	141,558,120	57,950,000	32,918,963	166,589,157
Menos porción corriente	(16,181,933)			(14,377,580)
Obligaciones por pagar a largo plazo	125,376,187	57,950,000	32,918,963	RD\$152,211,577

(1) Corresponden a los siguientes préstamos con la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos:

- a) Préstamos comerciales con cuotas niveladas, por un montos originales de RD\$10,000,000 y RD\$30,000,000, a una tasa de interés de 17%, con vencimiento el 31 de octubre, 2017. Estos préstamos se encuentran garantizados con una hipoteca sobre las unidades funcionales 2 y 3, del Edificio Málaga VII, identificado bajo el No. 5 de la nota 7, de estos estados financieros.
- b) Préstamo por RD\$20,000,000, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 12.5% anual, pagadero en cuotas de intereses durante el primer año, y a partir de la cuota No 13, en ciento ocho (108) cuotas niveladas, iguales y consecutivas de capital e intereses. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga I, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- c) Préstamo por RD\$10,000,000, bajo la modalidad de Línea de Crédito revolvente, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de doce (12) meses, con una tasa de interés de 12.5% anual, con pago de intereses mensuales y capital a vencimiento. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga I, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- d) Préstamo comercial con cuotas niveladas, por un monto original de RD\$45,950,000, a una tasa de interés de 12.5%, con vencimiento el 23 de octubre, 2022.

(2) Corresponden a las siguientes obligaciones con The Scotia Bank:

- a) Préstamo por un monto original de RD\$15,830,950, a una tasa de interés de 11.5 %, con vencimiento el 22 de abril, 2010. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga II, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 204, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía, con vencimiento el 1ro de diciembre del 2020..
- b) Préstamo por un monto original de RD\$25,000,000, a una tasa de interés de 11%, con vencimiento el 22 de junio del 2017. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga II, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 204, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía.
- c) Línea de crédito por un monto original de RD\$15,000,000, con tasa de interés de un 14% anual. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. Rango sobre el local comercial 401, localizado en la calle Andrés Julio Aybar No. 206, Edificio Málaga III, Unidad Funcional No. 3, Piantini, D.N.

CONSORCIO MALAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. Obligaciones por pagar a largo plazo (continuación):

- (3) Brockenhurst es una compañía relacionada por tener accionistas comunes al Consorcio Málaga, S. A. Este préstamo tiene una tasa de interés anual de un 12%. El vencimiento de este préstamo es indefinido.
- (4) Durante el año 2011, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa de un solar y sus mejoras para construcción del edificio Málaga VII, con el Banco Central de la República Dominicana y Grupo Salva, S. A. Como consecuencia de este contrato la empresa asumió a su cargo el pago de una deuda por RD\$36,000,000, a un término de 4 años, mediante pagos semestrales de capital e intereses

12. Impuesto sobre la renta:

El comportamiento del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre, 2012 y 2011, conciliado entre el valor según libros y la declaración jurada, se presenta a continuación:

	2012	2011
Beneficio (Pérdida) del período	(5,277,247)	4,681,748
Ajustes fiscales:		
Deficiencia (exceso) en depreciación	(1,255,974)	416,910
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables	(6,533,221)	5,098,658
Pérdida compensables de ejercicios anteriores	-	765,945
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables	(6,533,221)	4,332,713
Impuesto liquidado	-	1,083,178
Anticipos pagados	(996,672)	(725,627)
Total a pagar al 31/12/11 (a favor al 31/12/12)	(996,672)	357,551

b) impuesto sobre activos

Activos imponibles	381,863,512	333,310,445
Impuestos sobre activos 1%	3,818,635	3,352,731
Crédito por impuestos liquidados	-	(1,083,178)
Impuestos a pagar base de activos	3,818,635	2,269,553

Resumen del impuesto a pagar

Impuesto sobre beneficios	RD\$ -	RD\$ 357,551
Impuesto sobre activos	3,818,635	2,269,553
Total impuesto a pagar	RD\$ 3,818,635	RD\$ 2,627,104

CONSORCIO MALAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

13. Impuesto sobre la renta (continuación):

De acuerdo con la reforma fiscal de fecha 13 de diciembre de 2005, Ley 557-05 y reglamentado por las normas de la Dirección General de Impuestos Internos 03-06 y 04-06 del año 2006. Los contribuyentes tributarán sobre la base que resulte mayor del impuesto resultante del 1% sobre la base de los activos y el impuesto liquidado sobre la renta.

Como consecuencia de la Ley 557-05 que modificó la Ley 11-92, las pérdidas trasladables de personas jurídicas podrán ser compensadas con utilidades obtenidas hasta el quinto periodo, con una amortización máxima de un 20% anual y con los límites del 80% y el 70 de la renta neta imponible para el 4to. y 5to. periodo, respectivamente.

14. Ajuste de años anteriores:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el balance de la cuenta ajuste de años anteriores está representado por actualización de los registros contables.

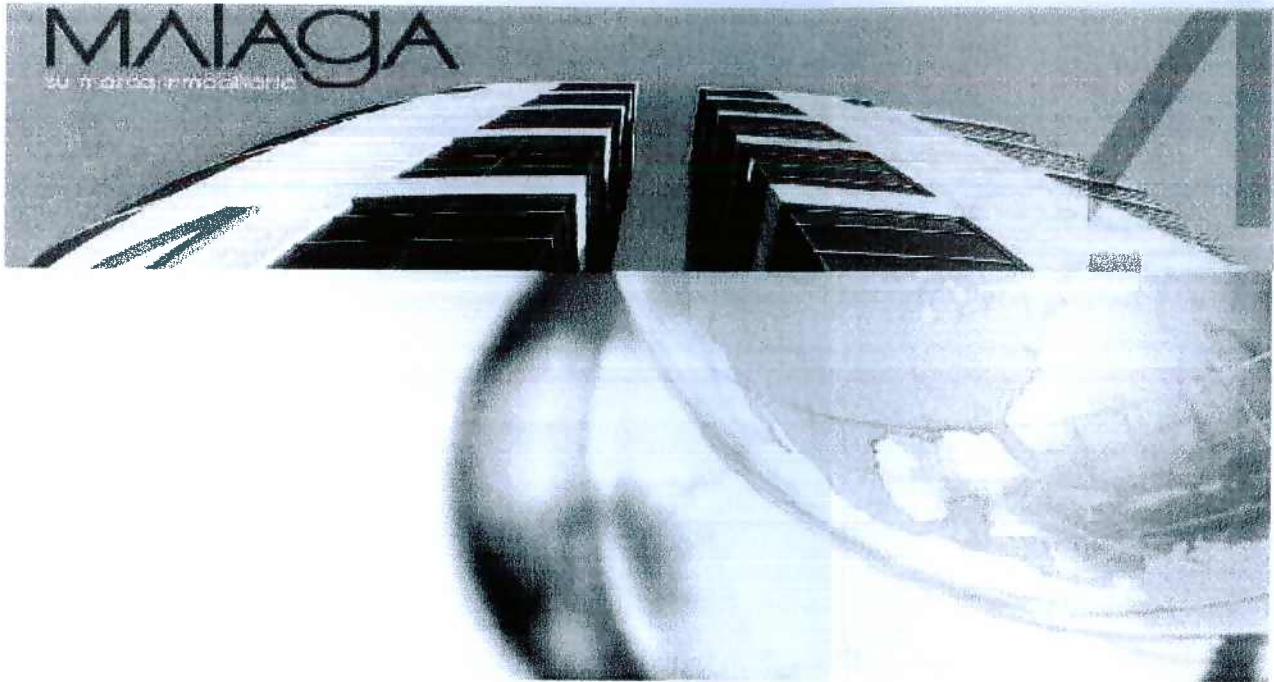
15. Gastos generales y administrativos:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2012		2011	
	RD\$	3,150,000	RD\$	3,150,000
Sueldos				
Bonificación y regalía		262,500		262,500
Comisión por alquiler		2,115,577		-
Dietas e incentivos		50,439		35,704
Seguro al personal		201,703		195,977
Fondo de pensiones		223,650		223,650
Infotep		31,500		31,500
Otros gastos del personal		150		66,027
Mantenimientos		1,684,610		2,299,441
Reparaciones		3,389,325		2,397,076
Combustibles y repuestos		466,968		394,453
Suministros de oficina		177,430		148,919
Comunicaciones		85,076		67,154
Honorarios y servicios profesionales		2,003,731		1,421,760
Viajes, viáticos y eventos		124,869		783,118
Seguros generales		2,217,743		1,940,964
Transporte y acarreo		400		600
Gastos de alquiler		3,097,404		2,152,614
Limpieza y ambientación		140,420		67,931
Gastos legales		1,285,782		1,086,350
Energía eléctrica, agua y basura		811,846		928,404
Seguridad		2,988,587		3,065,283
Servicios de conserjería		644,005		675,045
Gastos de publicidad		155,473		550,009
Otros		231,834		780,790
Total de gastos generales y administrativos		25,541,022		22,725,269



36307



**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31, DICIEMBRE DE 2013**



Horwath, Sotero Peralta & Asociados

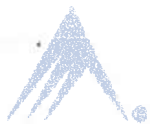
Audit | Tax | Advisory

**CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTE
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE, 2013 y 2012**

ÍNDICE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<i>Página</i>
Reporte de los auditores independientes	1
Estados financieros	
Estados de la posición financiera	2
Estados de resultados integrales	3
Estados de cambios en el patrimonio	4
Estados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6-13



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración de
Consortio Málaga, S. A.
Santo Domingo, D. N.

Hemos auditado los estados financieros de Consortio Málaga, S. A. (la "Compañía") los cuales comprenden el estado de situación al 31 de diciembre, 2012, estado de resultados integrales, estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio, para el año terminado en esa fecha, un sumario de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y la presentación razonable de los estados financieros libres de declaraciones erróneas, fuere por fraude o por error, seleccionando y aplicando apropiadamente las políticas contables; y formulando estimaciones contables razonables según las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en la expresión de una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD). Tales normas requieren nuestro cumplimiento con los aspectos éticos, así como la planificación y realización de nuestro trabajo de auditoría, con el propósito de lograr una seguridad razonable de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría, que respalden las cifras y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de las declaraciones erróneas en los estados financieros, fueren por fraude o por error, en la evaluación de los riesgos. En la formulación de la evaluación de estos riesgos, los auditores consideran los controles internos relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancia, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye además, la evaluación y aplicación apropiada de las políticas de contabilidad utilizadas, las estimaciones de importancia formuladas por la gerencia, así como también la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada, para ofrecer una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Consortio Málaga, S. A., al 31 de diciembre, 2012, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES) adoptadas en el país por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD).

25 de abril, 2013

Horwath, Sotero Peralta & Asociados

Max Henríquez Ureña No. 37
Santo Domingo, Distrito Nacional

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

ESTADOS DE LA POSICIÓN FINANCIERA
(Expresados en RD\$)**AL 31 de DICIEMBRE**
2013 2012

ACTIVOS**Activos corrientes:**

Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	410,032	3,113,912
Cuentas por cobrar (Nota 4)	16,045,471	15,146,773
Gastos pagados por anticipados y otros activos (Nota 5)	1,721,331	2,015,698
Total activos corrientes	18,176,834	20,276,383

Activos no corrientes:

Inversiones (Nota 6)	965,981	965,981
Propiedad, mobiliario y equipos netos (Notas 7 Y 12)	224,715,442	266,627,515
Construcciones en proceso (Nota 8)	122,781,101	94,565,405
Otros activos (Nota 9)	1,144,142	1,390,881
Total activos no corrientes	349,606,666	363,549,782
Total activos	367,783,500	383,826,165

PASIVOS Y PATRIMONIO**Pasivos corrientes:**

Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Notas 7 y 12)	33,927,168	14,377,580
Cuentas por pagar proveedores	5,809,757	5,879,607
Otras cuentas por pagar (Nota 10)	18,716,689	31,613,993
Retenciones y acumulaciones (Nota 11)	1,604,087	2,497,465
Depósitos de alquiler	8,011,139	7,367,380
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 13)	2,839,236	3,818,635
Total pasivos corrientes	70,908,076	65,554,660

Pasivos no corrientes

Obligaciones por pagar a largo plazo (Notas 7 Y 12)	148,034,983	152,211,577
Total pasivos	218,943,059	217,766,237

Patrimonio:

Acciones con valor nominal de R\$100.00. c/u. Autorizadas 105,000,000 en el 2013 y 100,000,000 en el 2012, emitidas y en circulación 1,642,763 y 800,000 en el 2012	164,276,300	80,000,000
Opción para venta de acciones	-	103,949,486
Reserva legal	454,794	-
Resultados del periodo	1,982,789	(9,095,882)
Resultados acumulados	(17,873,442)	(8,793,676)
Total patrimonio	148,840,441	166,059,923
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	367,783,500	383,826,165

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**
(Expresados en RD\$)AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE,
2013 2012

Ingresos:		
Alquileres	47,936,562	34,823,791
Mantenimientos	3,641,250	2,467,924
Otros	90,761	372,140
Total ingresos	51,668,573	37,663,855
Gastos operacionales:		
Generales y administrativos (Nota 14)	25,188,605	25,541,022
Depreciación	10,354,465	10,980,503
Gastos financieros	6,440,581	5,891,836
Total gastos operacionales	41,983,651	42,413,361
Resultados operacionales	9,684,922	(4,749,506)
Otros gastos (Nota 15)	(3,581,047)	(527,741)
Resultados antes de impuesto sobre la renta	6,103,875	(5,277,247)
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	(3,666,292)	(3,818,635)
Resultados integrales netos	2,437,583	(9,095,882)

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.16, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MALAGA, S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en RD\$)**

	AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2013	2012
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Beneficios netos	2,437,583	(9,095,882)
Conciliación entre los resultados netos y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación y amortización	10,354,466	10,980,504
Bonificación	357,554	427,554
Impuesto sobre la renta	2,839,236	3,818,635
Ajustes de años anteriores	16,116	142,098
Sub-total	16,004,955	6,272,909
Cambios en activos y pasivos netos:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(898,698)	5,665,265
Gastos pagados por anticipado y otros activos	541,105	(978,560)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar	(69,850)	2,365,356
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	(4,425,808)	982,397
Total cambios netos en activos y pasivos	(4,853,251)	8,034,458
Efectivo neto provisto por actividades de operación	11,151,704	14,307,367
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Venta (compras) de activos fijos	31,557,608	(10,194,434)
Construcciones en proceso	(28,215,696)	(55,315,715)
Efectivos neto pagado por actividades de inversión	3,341,912	(65,510,149)
Flujos de efectivo por actividades de financiamientos:		
Préstamos recibidos (pagados) netos	(4,176,594)	26,835,390
Aportes para futuras ventas de acciones	-	6,699,100
Compañías relacionadas	(13,020,902)	15,412,438
Efectivo neto pagado por actividades de financiamientos	(17,197,496)	48,946,928
Disminución neta del efectivo	(2,703,880)	(2,255,854)
Efectivo al inicio del año	3,113,912	5,369,766
Balance del efectivo al final del año (Nota3)	410,032	3,113,912

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MALAGA, S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
 (Expresados en RD\$)

Detalle	Capital pagado	Aportes para futuras ventas de acciones	Reserva legal	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1ro. de enero de 2012	80,000,000	97,250,386	-	1,329,017	(10,264,790)	168,314,613
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(1,329,017)	1,329,017	-
Resultados del ejercicio 2012	-	-	-	(9,095,882)	-	(9,095,882)
Aportes	-	6,699,100	-	-	-	6,699,100
Ajustes de años anteriores (Nota 14)	-	-	-	-	142,097	142,097
Saldo al 31 de diciembre de 2012	80,000,000	103,949,486	-	(9,095,882)	(8,793,676)	166,059,928
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	9,095,882	(9,095,882)	-
Resultados del ejercicio 2013	-	-	-	2,437,583	-	2,437,583
Aportes	84,276,300	(103,949,486)	-	-	-	(19,673,186)
Transferencia a la reserva legal	-	-	454,794	(454,794)	-	-
Ajustes de años anteriores (Nota 14)	-	-	-	-	16,116	16,116
Saldo al 31 de diciembre de 2013	164,276,300	-	454,794	1,982,789	(17,873,442)	148,840,441

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Organización

Consortio Málaga, S. A., es una Empresa establecida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana el 29 de mayo, 1998 y tiene como actividad principal desarrollar proyectos inmobiliarios para destinar al alquiler, así como cualquier otro negocio de lícito comercio en la República Dominicana y/o en el extranjero.

2. Sumario de las principales políticas de contabilidad:

a) Base de preparación y presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros de Consortio Málaga, S. A., fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (siglas en inglés IASB) y adoptadas por Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), para las empresas clasificadas como Medianas de acuerdo con el Artículo No. 2, de la Ley de MIPYMES No. 48808 y aquellas que trascienden el límite de medianas, pero se consideran como tal, cuando no estén cotizando en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

Bajo el marco conceptual precedente y conforme al Artículo 31 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08, la Sociedad ha preparado y presentado sus estados financieros, sobre la base del costo histórico, mediante la aplicación de las siguientes políticas de contabilidad.

b) Reconocimiento de los ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad son por concepto de alquiler de locales comerciales y son reconocidos mediante el método de lo devengado

c) Principales estimaciones utilizadas:

La preparación de los estados financieros de Consortio Malaga, S. A., de conformidad con normas de auditoría emitidas por el Comité Internacional de Prácticas de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, requiere la formulación por parte de la gerencia, de estimados y asunciones que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y de las cifras reportadas de ingresos y gastos para los periodos de contabilidad reportados. Los resultados reales pudiesen diferir de aquellos estimados.

Los estados financieros fueron autorizados por la Gerencia para su emisión el 25 de abril, 2014

d) Gastos de arrendamiento

La Empresa firma contratos de arrendamiento con propietarios de inmuebles cercanos a los edificios que explota en alquiler la sociedad para mejorar sustancialmente las facilidades de parqueos de los inquilinos de los edificios y mantener derechos para eventual compraventa de los terrenos si la sociedad propietaria de los mismos llegare a decidirlo en su momento. Los espacios de parqueos serán a su vez arrendados a los distintos inquilinos con la consecuente generación de ingresos. La gerencia estima que estos ingresos implicaran un reembolso o recuperación entre un 70 a 80 por ciento anual del precio del alquiler del inmueble.

e) Gastos de comisiones:

Por la naturaleza del giro del negocio, venta o alquiler de inmuebles, todas los potenciales clientes y los que llegan a formalizar contratos, salvo raras excepciones, son introducidos a través o por mediación de los distintos corredores inmobiliarios que interactúan en el mercado, los cuales perciben como compensación las comisiones de acuerdo con los usos, y que son de un mes de renta en caso de alquiler o en caso de venta de hasta un 5 por ciento del precio de compra venta.

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

f) Propiedad, mobiliario y equipos:

La Propiedad, mobiliario y equipos están registrados al costo. El método de depreciación utilizado es el línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos.

g) Moneda en que se presentan las cifras en los estados financieros:

La moneda funcional de la sociedad y de la República Dominicana es el peso dominicano RD\$. Para las operaciones realizadas en otras monedas que no fueren el pesos dominicano se utiliza la tasa de cambio promedio del periodo para las transacciones de los estados de resultados y flujos de efectivo. Los activos y pasivos en los casos precedentes, son convertidos a la tasa prevaliente al final del año. Las tasas de cambio fijada por el Banco Central de la República Dominicana eran equivalentes a RD\$42.79 y RD\$40.40 por cada US\$1.00 al 31 de diciembre 2013 y 2012, respectivamente.

3. Efectivo en caja y bancos:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, el efectivo en caja y banco estaba conformado de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Cajas	RD\$20,000	RD\$20,000
Cuenta de ahorros en RD\$	175,873	590,125
Cuenta de ahorros en US	214,159	33,991
Cuenta corriente en RD\$	-	2,191,796
Inversiones corrientes	-	278,000
Total efectivo	RD\$410,032	RD\$3,113,912

4. Cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, las cuentas por cobrar corresponden al siguiente detalle:

Detalle	2013	2012
Clientes	RD\$ 569,671	RD\$ 349,958
Accionistas y empleados	8,830,714	13,109,555
Otra cuentas por cobrar	6,645,086	1,687,260
Total cuentas por cobrar	RD\$ 16,045,471	RD\$ 15,146,773

5. Gastos pagados por anticipados:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, los gastos pagados por anticipado están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Seguros	RD\$ 1,533,012	RD\$ 1,019,026
Anticipos ISR	188,319	996,672
Total gastos pagados por anticipados	RD\$ 1,721,331	RD\$ 2,015,698

6. Inversiones:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, el balance de esta cuenta corresponde a inversiones en acciones en la empresa Green Cross Services

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. Propiedad, mobiliario y equipos:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, la Propiedad, mobiliario y equipos, corresponden al siguiente detalle:

Detalle	Balance al 31/12/2012 RD\$	Cambios		Balance al 31/12/2013 RD\$
		Adiciones RD\$	Retiros RD\$	
Terrenos (a)	98,497,441	-	(2,516,360)	95,981,081
Edificaciones y mejoras (a)	199,410,295	-	(37,008,252)	162,402,043
Mobiliarios, equipos de oficinas y transporte	9,045,974	442,830	-	9,488,804
Otros activos	9,730,247	3,355,340	-	13,085,587
Total de Propiedad, mobiliario y equipos	316,683,957	3,798,170	(39,524,612)	280,957,515
Depreciación acumulada:				
Edificaciones	35,909,191	8,736,906	(4,101,398)	40,544,699
Mobiliario, equipos de oficina y transporte	8,381,553	285,580	-	8,667,133
Otros activos	5,765,698	1,264,543	-	7,030,241
Total de depreciación acumulada	50,056,442	10,287,029	(4,101,398)	56,242,073
Total de Propiedad, mobiliario y equipos, neto	266,627,515			224,715,442

(a) La composición de los terrenos y las edificaciones propiedad de la Compañía es la siguiente:

- 1- EDIFICIO MÁLAGA I. Locales 201, 301 y 401, dentro del Solar No. 4, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por Constancias Anotadas en el Certificado de Títulos No. 2000-6773, sito en el número 65, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Piantini, de esta ciudad.
- 2- EDIFICIO MÁLAGA II. 4 niveles de oficinas, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412051485, Matrícula No. 0100140453, con una extensión superficial de terrenos de 564.74 metros cuadrados. Este inmueble es resultante del DESLINDE del Solar No. 1, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 92-2442, (Cancelada como consecuencia del deslinda), sito en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini, de esta ciudad. El inmueble fue sometido aun proceso de organización y constitución bajo la Ley de Condominios No. 5038 de 1958 y sus modificaciones; como resultado de dicho proceso, resultaron (4) cuatro Locales Comerciales identificados catastralmente como unidades funcionales 1, 2, 3, y 4 del Condominio Málaga II, descritos como:
 - Unidad Funcional 1, identificada como 400412051485: 1
 - Unidad Funcional 2, identificada como 400412051485: 2
 - Unidad Funcional 3, identificada como 400412051485: 3
 - Unidad Funcional 4, identificada como 400412051485: 4

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. Propiedad, mobiliario y equipos (continuación):

3- EDIFICIO MÁLAGA III. 4 niveles de oficinas, identificados construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412050326, Matrícula No. 0100145129, con una extensión de 495.14 metros cuadrados. *Este inmueble es resultante de DESLINDE dentro de la Parcela 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en Certificado de Títulos 61-320 (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 206, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini. Este inmueble fue sometido a su organización bajo la Ley de Condominios, y como resultado de dicho proceso fue cancelado el Certificado de Títulos antes indicado, y en su fueron emitidos cuatro Certificados de Títulos correspondientes a cada una de las Unidades Funcionales resultantes, identificadas como:

- Unidad Funcional 1, No. 400412050326:1, Matrícula No. 0100187384 (*)
- Unidad Funcional 2, No. 400422050326:2, Matrícula No. 0100187385 (*)
- Unidad Funcional 3, No. 400422050326:3, Matrícula No. 0100187386
- Unidad Funcional 4, No. 400412050326:4, Matrícula No. 0100187383

(*) Por acuerdo entre Cazalla Comercial, S. A. y Consorcio Málaga, S. A., el terreno del edificio Málaga III corresponde a Consorcio Málaga y la mejora es propiedad de Cazalla.

4- EDIFICIO MÁLAGA IV. 8 niveles de oficina, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400402959043, Matrícula No. 0100106843, con una extensión de 1,002 metros cuadrado. Este inmueble es resultante de DESLINDE dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 94-5991 (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 16, de la calle Manuel de Js. Troncoso, Ensanche Piantini, de esta ciudad. Este Edificio fue objeto de constitución bajo la ley de Condominios, y como consecuencia de dicho proceso, resultó el siguiente resultado catastral, todas del Condominio Málaga IV, ubicado en el Distrito Nacional. Esto es:

- Unidad Funcional 1, identificada como 400402959043: 1, Matrícula No. 0100176099;
- Unidad Funcional 4, identificada como 400402959043: 4, Matrícula No. 0100176102;
- Unidad Funcional 5, identificada como 400402959043: 5, Matrícula No. 0100176103;
- Unidad Funcional 6, identificada como 400402959043: 6, Matrícula No. 0100176104;
- Unidad Funcional 7, identificada como 400402959043: 7, Matrícula No. 0100176105;
- Unidad Funcional 8, identificada como 400402959043: 8, Matrícula No. 0100176106;
- Unidad Funcional 9, identificada como 400402959043: 9, Matrícula No. 0100176106;

Durante el año 2013 fueron vendidas las unidades funcionales 2 y 3

5- EDIFICIO MÁLAGA VII. EN CONSTRUCCIÓN. Edificado en el inmueble identificado como Parcela 6-B-1-D-14-A-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,247.47 metros cuadrados, Matrícula No. 0100180183, ubicado en el Distrito Nacional, y sus mejoras consistentes en un edificio de 8 niveles para uso de oficinas en proceso de construcción, ubicado en el número 38, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Naco, de esta ciudad.

6- SOLAR CONEXO AL EDIFICIO MÁLAGA VII. Este inmueble corresponde a una porción de terrenos de 588 mt², dentro del ámbito de la Parcela No. 2-B-1-F-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparado por Certificado de Títulos (Constancia) No. 58-1566. Este inmueble fue adquirido según contrato de fecha 22 de junio de 2011.

Los inmuebles descritos bajo los numerales 5 y 6 se encuentran sometidos a un proceso de deslinde y refundición por ante el Tribunal Superior de Tierras. Al 31 de diciembre de 2013 el proceso de deslinde y refundición se encontraba en su etapa final y se espera la expedición del correspondiente Certificado de Títulos resultante, durante el primer semestre del año 2014.

Algunos de estos activos están garantizando obligaciones financieras como se indica más adelante en la nota 12.

CONSORCIO MALAGA, S. A.**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS****8. Construcciones en proceso:**

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, el balance de esta cuenta corresponde a la construcción del edificio Málaga VII. Los costos finales se liquidan al término de la obra. Los componentes de los costos en proceso son los siguientes:

Detalle	2013	2012
Mano de obra y gastos indirectos	RD\$29,149,957	RD\$16,261,963
Compra de Mejoras	13,061,737	13,061,737
Estudio de suelo	1,773,594	1,773,594
Materiales	37,332,236	28,549,966
Intereses sobre préstamos	29,603,306	16,274,229
Avances a suplidores	-	10,298,830
Administración de obras	7,326,972	4,935,414
Otros Gastos indirectos	4,533,299	3,409,672
Total construcciones en procesos:	RD\$122,781,101	RD\$94,565,405

9. Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Activos amortizables:		
Software	RD\$672,554	RD\$659,354
Amortización se software	(67,436)	-
Total otros activos amortizables	605,118	659,354
Activos no amortizables:		
Fianzas depósitos y otros	539,024	731,527
Total otros activos	RD\$1,144,142	RD\$1,390,881

10. Otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Compañías relacionadas (a)	RD\$891,740	RD\$10,446,107
COLE, S. R. L. (b)	6,864,799	9,510,928
Otras cuentas por pagar (c)	10,960,150	11,656,958
Total otras cuentas por pagar	RD\$18,716,689	RD\$31,613,993

- (a) Las cuentas por pagar compañías a relacionadas corresponden a Glendale Hills y Cazalla Comercial, S. A., se origina básicamente por préstamos de estas empresas a Consorcio Málaga, S. A., sin ningún tipo de interés. La relación que existe entre estas empresa, se origina por sus accionistas
- (b) Corresponde a reparaciones y mejoras realizadas por COLE, SRL al Edificio Málaga IV, según acuerdo entre COLE y Consorcio Málaga, este último pagará a COLE el costo de las mejoras realizadas al edificio.
- (c) Las otras cuentas por pagar, incluyen pasivos originados por la compra de terreno anexo al Edificio Málaga VII, presentado en la nota No. 7

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. Retenciones y acumulaciones por pagar:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, el balance de esta cuenta corresponde al siguiente detalle:

Detalle	2013	2012
Sueldos por pagar	RD\$125,567	RD\$98,193
Bonificaciones por pagar	256,179	357,554
Impuesto sobre los activos	-	1,248,837
ITBIS por pagar	1,036,242	573,889
Otras retenciones y acumulaciones por pagar	186,099	218,992
Total retenciones y acumulaciones por pagar	RD\$1,604,087	RD\$2,497,465

12. Obligaciones por pagar a largo plazo:

Nombre de la Institución	Balance al 31/12/2012 RD\$	Adiciones RD\$	Abonos y/o cancelaciones RD\$	Balance al 31/12/2013 RD\$
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (1)	75,932,494	20,000,000	(280,853)	95,651,641
Scotia Bank (2)	53,904,950	3,750,000	(3,629,408)	54,025,542
Brockenhurst (3)	11,001,713	4,970,755	-	15,972,468
Banco Central (4)	25,750,000	-	(9,437,500)	16,312,500
Sub-total	166,589,157	28,720,755	(13,347,761)	181,962,151
Menos porción corriente	(14,377,580)			(33,927,168)
Obligaciones por pagar a largo plazo	152,211,577	28,720,755	(13,347,761)	RD\$148,034,983

(1) Corresponden a los siguientes préstamos con la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos:

- a) Préstamo comercial con cuotas niveladas, por un monto original de RD\$40,000,000, a una tasa de interés de 14.5%, con vencimiento el 31 de octubre, 2017. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca sobre las unidades funcionales 2 y 3, del Edificio Málaga VII, identificado bajo el No. 4 de la nota 7, de estos estados financieros.
- b) Préstamo por RD\$20,000,000, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 14.5% anual, pagadero en cuotas de intereses durante el primer año, y a partir de la cuota No 13, en cinco (108) cuotas niveladas, iguales y consecutivas de capital e intereses. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga VI, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- c) Préstamo por RD\$10,000,000, bajo la modalidad de Línea de Crédito revolvente, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de doce (12) meses, con una tasa de interés de 14.5% anual, con pago de intereses mensuales y capital a vencimiento. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga VI, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- d) Préstamo comercial con cuotas niveladas, por un monto original de RD\$45,950,000, a una tasa de interés de 12.5%, con vencimiento el 23 de octubre, 2022.

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

12. Obligaciones por pagar a largo plazo (continuación):

- e) Préstamo por RD\$20,000,000, según contrato de fecha 20 de septiembre de 2013, a ser pagado en 120 cuotas en un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 14.5% anual sobre saldo insoluto en cuotas de intereses durante el primer año, y a partir de la cuota No 13, en cinco (108) cuotas niveladas, iguales y consecutivas de capital e intereses. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local comercial 201 del Condominio Málaga matrícula No.0100115170, con una superficie de 589 m², en el solar 4, manzana 1771, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional. Calle Rafael Augusto Sánchez, número 65, Ensanche Piantini.
- (2) Corresponden a los siguientes obligaciones con Scotia Bank:
- a) Préstamo por RD\$15,830,950, a una tasa de interés de 12.5 %, con vencimiento el 22 de abril, 2010. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga II, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 204, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía, con vencimiento el 1ro de diciembre del 2015..
- b) Préstamo por un monto original de RD\$25,000,000, a una tasa de interés de 12.5%, con vencimiento el 22 de junio del 2017. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga III, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 401, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía.
- a) Préstamo por RD\$15,000,000, a una tasa de interés de 12.5 %, con vencimiento el 22 de abril, 2015
- (3) Brockenhurst es una compañía relacionada por tener accionistas comunes al Consorcio Málaga, S. A. Este préstamo tiene una tasa de interés anual de un 12%. El vencimiento de este préstamo es indefinido.
- (4) Durante el año 2011, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa de un solar y sus mejoras para construcción del edificio Málaga VII, con el Banco Central de la República Dominicana y Grupo Salva, S. A. Como consecuencia de este contrato la empresa asumió a su cargo el pago de una deuda por RD\$ 36,000,000, a un término de 4 años, mediante pagos semestrales de capital e intereses

13. Impuesto sobre la renta:

El comportamiento del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre, 2013 y 2012, conciliado entre el valor según libros y la declaración jurada, se presenta a continuación:

	2013	2012
Resultados del periodo	RD\$ 6,103,875	RD\$ (5,277,247)
Ajustes fiscales:		
Impuestos no deducibles	42,610	-
Exceso (deficiencia) en depreciación	(413,652)	(1,255,974)
Pérdida en venta de activo fijo	2,516,360	-
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables	8,249,193	(6,533,221)
Pérdida compensables de ejercicios anteriores	(1,578,689)	-
Beneficio (pérdida) fiscal	6,670,504	(6,533,221)
Tasa de impuesto	29%	29%
Impuesto liquidado	1,934,446	-
Anticipos pagados	(827,056)	(996,672)
Impuesto a pagar en el 2013, saldo a favor en el 2012	RD\$ 1,107,390	RD\$ (996,672)

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

13. Impuesto sobre la renta (continuación)

	2013	2012
Impuesto sobre activos (1)		
Activos imponibles	366,629,199	381,863,512
Impuestos sobre activos 1%	3,666,292	3,818,635
Crédito por impuestos liquidados	(1,934,446)	-
Impuesto a pagar sobre la base de los activos	RD\$ 1,731,846	RD\$ 3,818,635

Al 31 de diciembre, 2013 existen RD\$188,319. de anticipos a impuesto sobre la renta que serán liquidados en el periodo 2014.

El impuesto total a pagar esta conformado de la siguiente manera:

	2013	2012
Impuesto sobre la renta	1,107,390	-
Impuesto sobre activos	1,731,846	3,818,635
Total impuesto a pagar	2,839,236	3,818,635

De acuerdo con la reforma fiscal de fecha 13 de diciembre de 2005, Ley 557-05 y reglamentado por las normas de la Dirección General de Impuestos Internos 03-06 y 04-06 del año 2006. Los contribuyentes tributarán sobre la base que resulte mayor del impuesto resultante del 1% sobre la base de los activos y el impuestos liquidado sobre la renta.

Como consecuencia de la Ley 557-05 que modificó la Ley 11-92, las pérdidas trasladables de personas jurídicas podrán ser compensadas con utilidades obtenidas hasta el quinto periodo, con una amortización máxima de un 20% anual y con los límites del 80% y el 70 de la renta neta imponible para el 4to. y 5to. periodo, respectivamente.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

14. Gastos generales y administrativos:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2013		2012	
	RD\$		RD\$	
Sueldos	3,804,472		3,150,000	
Regalía	354,206		262,500	
Dietas e incentivos	252,844		50,439	
Seguro al personal	240,781		201,703	
Fondo de pensiones	270,871		223,650	
Infotep	38,046		31,500	
Otros gastos del personal	33,112		150	
Mantenimientos	1,576,089		1,690,610	
Reparaciones	1,868,716		3,389,325	
Combustibles y repuestos	187,380		466,968	
Suministros de oficina	164,422		177,430	
Comunicaciones	154,799		85,076	
Honorarios y servicios profesionales	1,953,150		2,003,731	
Viajes, viáticos y eventos	79,156		124,869	
Seguros Generales	2,703,844		2,217,743	
Transporte y acarreo	7,061		400	
Gastos de alquiler	5,099,608		3,097,404	
Limpieza y ambientación	188,770		140,420	
Gastos legales	436,900		1,285,782	
Energía eléctrica, agua y basura	810,720		811,846	
Seguridad	2,444,190		2,988,587	
Impuesto aumento de capital	850,000		-	
Retribuciones complementarias	24,497		-	
Comisión por alquiler	-		2,115,577	
Servicios de conserjería	472,819		644,005	
Gastos de publicidad	785,272		155,473	
Atenciones al cliente	49,389		118,045	
Otros	337,491		107,789	
Total de gastos generales y administrativos	RD\$ 25,188,605		RD\$ 25,541,022	

15. Otros gastos :

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, la composición de otros gastos es la siguiente:

	2013		2012	
	RD\$		RD\$	
Pérdida en venta de activos fijos	2,516,360		-	
Diferencias cambiarias	1,064,687		527,741	
Total otros gastos	RD\$ 3,581,047		RD\$ 527,741	

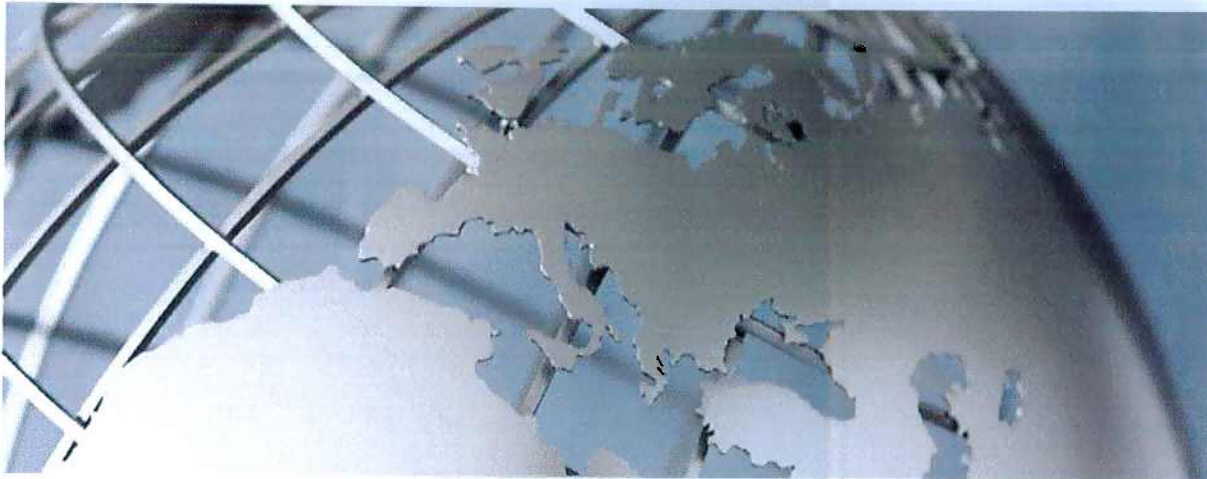
16. Reserva legal:

Según el Artículo No. 47 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (Ley No. 47908), de fecha 11 de septiembre, del 2008, toda Sociedad debe anualmente segregarse por lo menos un 5% de sus beneficios netos a una reserva legal, hasta que la misma, alcance un nivel mínimo del 10% del capital pagado. Dicha reserva está restringida en cuanto a su distribución a los accionistas, excepto en caso de disolución.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
30/04/2015 3:54 PM r.graciano



39238



**ESTADOS FINANCIEROS
Y REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE, 2014**

 **Horwath, Sotero Peralta & Asociados**

Miembros de Crowe Horwath International

**CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTE
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE, 2014 y 2013**

ÍNDICE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<i>Página</i>
Reporte de los auditores independientes	1
Estados financieros	
Estados de la posición financiera	2
Estados de resultados integrales	3
Estados de cambios en el patrimonio	4
Estados de flujos de efectivo	5
Índice de las notas a los estados financieros:	
Notas a los estados financieros	6-16



39238

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Consejo de Administración
Consortio Málaga, S. A.
Santo Domingo, D. N.

HEMOS AUDITADO los estados financieros de Consortio Málaga, S. A. (la "Sociedades") los cuales comprenden el estado de la posición financiera al 31 de diciembre, 2014, estado de resultados integrales, estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio, para el año terminado en esa fecha, un sumario de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de Consortio Málaga, S. A. es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y la presentación razonable de los estados financieros libres de declaraciones erróneas, fuere por fraude o por error.

Responsabilidades de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en la expresión de una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD). Tales normas requieren nuestro cumplimiento con los aspectos éticos, así como la planificación y realización de nuestro trabajo de auditoría, con el propósito de lograr una seguridad razonable de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría, que respalden las cifras y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de las declaraciones erróneas en los estados financieros, fueren por fraude o por error, en la evaluación de los riesgos. En la formulación de la evaluación de estos riesgos, los auditores consideran los controles internos relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancia, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye además, la evaluación y aplicación apropiada de las políticas de contabilidad utilizadas, las estimaciones de importancia formuladas por la gerencia, así como también la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada, para ofrecer una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Consortio Málaga, S. A., al 31 de diciembre, 2014, su desempeño financiero, y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Horwath Sotero Peralta & Asociados

5 de abril, 2015



39238

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

ESTADOS DE LA POSICIÓN FINANCIERA
 (Expresados en RD\$)

AL 31 de DICIEMBRE
 2014 2013

ACTIVOS

Activos corrientes:

Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	2,182,270	410,032
Cuentas por cobrar (Nota 4)	47,643,394	16,045,471
Gastos pagados por anticipados y otros activos (Nota 5)	1,504,365	1,721,331
Total activos corrientes	51,330,029	18,176,834

Activos no corrientes:

Inversiones (Nota 6)	965,981	965,981
Propiedad, mobiliario y equipos netos (Notas 7 Y 12)	422,635,044	224,715,442
Construcciones en proceso (Nota 8)	-	122,781,101
Otros activos (Nota 9)	1,118,694	1,144,142
Total activos no corrientes	424,719,719	349,606,666
Total activos	476,049,748	367,783,500

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivos corrientes:

Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Notas 7 y 12)	-	33,927,168
Cuentas por pagar proveedores	7,627,502	5,809,757
Otras cuentas por pagar (Nota 10)	50,062,038	18,716,689
Retenciones y acumulaciones (Nota 11)	3,100,132	1,604,087
Depósitos de alquiler	15,078,846	8,011,139
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 13)	3,282,547	2,839,236
Total pasivos corrientes	79,151,065	70,908,076

Pasivos no corrientes

Obligaciones por pagar a largo plazo (Notas 7 Y 12)	235,122,926	148,034,983
Total pasivos	314,273,991	218,943,059

Patrimonio:

Acciones con valor nominal de R\$100.00. c/u. Autorizadas 165,000,000 en el 2014 y 2013, emitidas y en circulación	1,642,763	1,642,763
Reserva legal (Nota 16)	121,879	-
Resultados del periodo	12,813,437	2,437,583
Resultados acumulados	(15,435,859)	(17,873,442)
Total patrimonio	161,775,757	148,840,441
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	476,049,748	367,783,500

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros



39238

CONSORCIO MALAGA, S. A

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresados en RD\$)**

**AÑOS TERMINADOS
 EL 31 DE DICIEMBRE,**

2014 2013

Ingresos operacionales:		
Alquileres	69,580,546	47,936,562
Mantenimientos	6,888,378	3,641,250
Otros	4,560	90,761
Total ingresos	76,473,484	51,668,573
Gastos operacionales:		
Generales y administrativos (Nota 14)	38,419,202	25,188,605
Depreciación	10,917,876	10,354,465
Gastos financieros	8,042,351	6,440,581
Total gastos operacionales	57,379,429	41,983,651
Resultados operacionales	19,094,055	9,684,922
Otros gastos (Nota 15)	(1,398,242)	(3,581,047)
Resultados antes de impuesto sobre la renta	17,695,813	6,103,875
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	(4,760,497)	(3,666,292)
Resultados integrales netos	12,935,316	2,437,583

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros



39238

CONSORCIO MALAGA, S. A

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
 (Expresados en RD\$)**

Detalle	Capital pagado	Aportes para futuras ventas de acciones	Reserva legal	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1ro. de enero de 2013	80,000,000	103,949,486	-	(9,095,882)	(8,793,676)	166,059,928
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	9,095,882	(9,095,882)	-
Resultados del año 2013	-	-	-	2,437,583	-	2,437,583
Aportes	84,276,300	(103,949,486)	-	-	-	(19,673,186)
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	16,116	16,116
Saldo al 31 de diciembre de 2013	164,276,300	-	-	2,437,583	(17,873,442)	148,840,441
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(2,437,583)	2,437,583	-
Resultados del año 2014	-	-	-	12,935,316	-	12,935,316
Transferencia a la reserva legal (Nota 16)	-	-	121,879	(121,879)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	164,276,300	-	121,879	12,813,437	(15,435,859)	161,775,757

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros



39238

CONSORCIO MALAGA, S. A

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en RD\$)**

**AÑOS TERMINADOS
 EL 31 DE DICIEMBRE DE
 2014 2013**

	2014	2013
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Beneficios netos	12,935,316 ✓	2,437,583
Conciliación entre los resultados netos y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación y amortización	10,917,876 ✓	10,354,466
Bonificación	256,179 ✓	357,554
Impuesto sobre la renta	3,282,547 ✓	2,839,236
Ajustes de años anteriores	-	16,116
Sub-total	27,391,918 ✓	16,004,955
Cambios en activos y pasivos netos: (Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(31,597,923) ✓	(898,698)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	242,414 ✓	541,105
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar	1,817,745 ✓	(69,850)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	5,468,337 ✓	(4,425,808)
Total cambios netos en activos y pasivos	(24,069,427) ✓	(4,853,251)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	3,322,491 ✓	11,151,704
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
(Incorporación) venta de activos fijos	(86,056,377)	31,557,608
Construcciones en proceso	-	(28,215,696)
Efectivos neto pagado por actividades de inversión	(86,056,377)	3,341,912
Flujos de efectivo por actividades de financiamientos:		
Préstamos recibidos (pagados) netos	87,087,943	(4,176,594)
Compañías relacionadas	(2,581,819)	(13,020,902)
Efectivo neto pagado por actividades de financiamientos	84,506,124	(17,197,496)
Disminución neta del efectivo	1,772,238	(2,703,880)
Efectivo al inicio del año	410,032	3,113,912
Balance del efectivo al final del año (Nota3)	2,182,270	410,032

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	Página
1 Descripción de la entidad	6
2 Sumario de las principales políticas de contabilidad	6-7
3 Efectivo en caja y bancos	7
4 Cuentas por cobrar	7
5 Gastos pagados por anticipado	8
6 Inversiones	8
7 Propiedad, mobiliario y equipos	8-10
8 Construcciones en proceso	10
9 Otros activos	10
10 Otras cuentas por pagar	11
11 Retenciones y acumulaciones por pagar	11
12 Obligaciones por pagar a largo plazo	12-13
13 Impuesto sobre la renta	14
14 Gastos generales y administrativos	15
15 Otros gastos	15
16 Reserva legal	15
17 Evento subsecuente-Fideicomiso de Oferta Publica de Valores	16

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
30/04/2015 3:54 PM r.graciano



39238

1. Organización

Consortio Málaga, S. A., es una Empresa establecida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana el 29 de mayo, 1998 y tiene como actividad principal desarrollar proyectos inmobiliarios para destinar al alquiler, así como cualquier otro negocio de lícito comercio en la República Dominicana y/o en el extranjero.

2. Sumario de las principales políticas de contabilidad:

a) Base de preparación y presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros de Consortio Málaga, S. A., fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (siglas en inglés IASB) y adoptadas por Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), para las empresas clasificadas como Medianas de acuerdo con el Artículo No. 2, de la Ley de MIPYMES No. 48808 y aquellas que trascienden el límite de medianas, pero se consideran como tal, cuando no estén cotizando en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

Bajo el marco conceptual precedente y conforme al Artículo 31 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08, la Sociedad ha preparado y presentado sus estados financieros, sobre la base del costo histórico, mediante la aplicación de las siguientes políticas de contabilidad.

b) Reconocimiento de los ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad son por concepto de alquiler de locales comerciales y son reconocidos mediante el método de lo devengado. Según este método, las transacciones se reconocen cuando se origina el derecho de cobro.

c) Principales estimaciones utilizadas:

La preparación de los estados financieros de Consortio Málaga, S. A., de conformidad con normas de auditoría emitidas por el Comité Internacional de Prácticas de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, requiere la formulación por parte de la gerencia, de estimados y asunciones que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y de las cifras reportadas de ingresos y gastos para los periodos de contabilidad reportados. Los resultados reales pudiesen diferir de aquellos estimados.

Los estados financieros fueron autorizados por la Gerencia para su emisión el 5 de abril, 2015

d) Gastos de arrendamiento

La Empresa firma contratos de arrendamiento con propietarios de inmuebles cercanos a los edificios que explota en alquiler la sociedad para mejorar sustancialmente las facilidades de parqueos de los inquilinos de los edificios y mantener derechos para eventual compraventa de los terrenos si la sociedad propietaria de los mismos llegare a decidirlo en su momento. Los espacios de parqueos serán a su vez arrendados a los distintos inquilinos con la consecuente generación de ingresos. La gerencia estima que estos ingresos implicaran un reembolso o recuperación entre un 80 a 90 por ciento anual del precio del alquiler del inmueble.

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

e) Gastos de comisiones:

Por la naturaleza del giro del negocio, venta o alquiler de inmuebles, todas los potenciales clientes y los que llegan a formalizar contratos, salvo raras excepciones, son introducidos a través o por mediación de los distintos corredores inmobiliarios que interactúan en el mercado, los cuales perciben como compensación las comisiones de acuerdo con los usos, y que son de un mes de renta en caso de alquiler o en caso de venta de hasta un 5 por ciento del precio de compra venta.

f) Propiedad, mobiliario y equipos:

Las propiedades, mobiliarios y equipos están registradas al costo. la institución deprecia sus activos fijos, según se presenta a continuación

Categoría	Vida útil	Método
Edificios	20 Años	Línea Recta
Mobiliarios y equipos y equipos de transporte	4 Años	Línea Recta
Otros equipos	10 Años	Línea Recta

g) Moneda en que se presentan las cifras en los estados financieros:

La moneda funcional de la sociedad y de la República Dominicana es el peso dominicano RD\$. Para las operaciones realizadas en otras monedas que no fueren el peso dominicano se utiliza la tasa de cambio promedio del periodo para las transacciones de los estados de resultados y flujos de efectivo. Los activos y pasivos en los casos precedentes, son convertidos a la tasa prevaleciente al final del año. Las tasas de cambio fijada por el Banco Central de la República Dominicana eran equivalentes a RD\$44.36 y RD\$42.79 por cada US\$1.00 al 31 de diciembre 2014 y 2013, respectivamente.

h) Fondo de pensiones y jubilaciones:

Según establece la ley 8701 de Seguridad Social, Consorcio Málaga, S. A. está afiliada al plan de pensiones y jubilaciones según el régimen contributivo que está vigente desde junio del 2003, paga las cotizaciones a las Administradoras de Fondos de Pensiones a las cuales se encuentran afiliados sus empleados. Actualmente el empleador debe aportar un 7.10% y el afiliado (empleado) un 2.87%, calculados sobre el salario ordinario.

3. Efectivo en caja y bancos:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, el efectivo en caja y banco estaba conformado de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
Cajas	20,000	20,000
Cuenta de ahorros en RD\$	2,106,734	175,873
Cuenta de ahorros en US	55,536	214,159
Total efectivo	2,182,270	410,032

4. Cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, las cuentas por cobrar corresponden al siguiente detalle:

Detalle	2014	2013
Cientes	657,638	569,671
Accionistas y empleados	27,508,370	8,831,159
Compañías relacionadas	14,501,137	319,045
Otra cuentas por cobrar	4,972,249	6,325,596
Total cuentas por cobrar	47,643,394	16,045,471

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

5. Gastos pagados por anticipados:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, los gastos pagados por anticipado están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
Seguros	1,504,365	1,533,012
Anticipos ISR	-	188,319
Total gastos pagados por anticipados	1,504,365	1,721,331

6. Inversiones:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, el balance de esta cuenta corresponde a inversiones en acciones en la empresa Green Cross Services

7. Propiedad, mobiliario y equipos:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, la Propiedad, mobiliario y equipos, corresponden al siguiente detalle:

Detalle	Balance al 31/12/2013	Cambios		Balance al 31/12/2014
		Adiciones	Retiros	
Terrenos (a)	95,981,081	-	-	95,981,081
Edificaciones y mejoras (a)	162,402,043	190,830,150	-	353,232,193
Mobiliarios, equipos de oficinas y transporte	9,488,804	3,189,932	-	12,678,736
Otros activos	13,085,587	14,817,396	-	27,902,983
Total de Propiedad, mobiliario y equipos	280,957,515	208,837,478	-	489,794,993
Depreciación acumulada:				
Edificaciones	40,544,700	8,404,545	-	48,949,245
Mobiliario, equipos de oficina y transporte	8,734,569	446,182	-	9,180,751
Otros activos	6,962,804	2,067,149	-	9,029,953
Total de depreciación acumulada	56,242,073	10,917,876	-	67,159,949
Total de Propiedad, mobiliario y equipos, neto	224,715,442			422,635,044

(a) La composición de los terrenos y las edificaciones propiedad de la Compañía es la siguiente:

- 1- EDIFICIO MÁLAGA I. Locales 201, 301 y 401, dentro del Solar No. 4, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por las Matriculas Local 201 No. 0100115170, Local 301 No. 01002200658, Local 401 No. 0100219612 Solar No. 4, sito en el número 65, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Piantini, de esta ciudad.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

7. Propiedad, mobiliario y equipos (continuación):

- 2- EDIFICIO MÁLAGA II. 4 niveles de oficinas, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412051485, Matrículas No. 100219647, 100219648, 100219649 y 100219650, con una extensión superficial de terrenos de 564.74 metros cuadrados. Este inmueble es resultante del DESLINDE del Solar No. 1, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 92-2442, (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini, de esta ciudad. El inmueble fue sometido aun proceso de organización y constitución bajo la Ley de Condominios No. 5038 de 1958 y sus modificaciones; como resultado de dicho proceso, resultaron (4) cuatro Locales Comerciales identificados catastralmente como unidades funcionales 1, 2, 3, y 4 del Condominio Málaga II, descritos como:

- Unidad Funcional 1, identificada como 400412051485: 1
- Unidad Funcional 2, identificada como 400412051485: 2
- Unidad Funcional 3, identificada como 400412051485: 3
- Unidad Funcional 4, identificada como 400412051485: 4

- 3- EDIFICIO MÁLAGA III. 4 niveles de oficinas, identificados construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412050326, Matrícula No. 0100145129, con una extensión de 495.14 metros cuadrados. *Este inmueble es resultante de DESLINDE dentro de la Parcela 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en Certificado de Títulos 61-320 (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 206, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini. Este inmueble fue sometido a su organización bajo la Ley de Condominios, y como resultado de dicho proceso fue cancelado el Certificado de Títulos antes indicado, y en su fueron emitidos cuatro Certificados de Títulos correspondientes a cada una de las Unidades Funcionales resultantes, identificadas como:

- Unidad Funcional 1, No. 400412050326:1, Matrícula No. 0100187384
- Unidad Funcional 2, No. 400422050326:2, Matrícula No. 0100187385
- Unidad Funcional 3, No. 400422050326:3, Matrícula No. 0100187386
- Unidad Funcional 4, No. 400412050326:4, Matrícula No. 0100187383

Por acuerdo entre Cazalla Comercial, S. A. y Consorcio Málaga, S. A., de fecha 20 de agosto, 2014, las mejoras del del Edificio Málaga III pasaron a ser propiedad de Consorcio Málaga.

- 4- EDIFICIO MÁLAGA IV. 8 niveles de oficina, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400402959043, Matrícula No. 0100106843, con una extensión de 1,002 metros cuadrados. Este inmueble es resultante de DESLINDE dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 94-5991 (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 16, de la calle Manuel de Js. Troncoso, Ensanche Piantini, de esta ciudad. Este Edificio fue objeto de constitución bajo la ley de Condominios, y como consecuencia de dicho proceso, resultó el siguiente resultado catastral, todas del Condominio Málaga IV, ubicado en el Distrito Nacional. Esto es:

- Unidad Funcional 1, identificada como 400402959043: 1, Matrícula No. 0100176099;
- Unidad Funcional 4, identificada como 400402959043: 4, Matrícula No. 0100176102;
- Unidad Funcional 5, identificada como 400402959043: 5, Matrícula No. 0100176103;
- Unidad Funcional 6, identificada como 400402959043: 6, Matrícula No. 0100176104;
- Unidad Funcional 7, identificada como 400402959043: 7, Matrícula No. 0100176105;
- Unidad Funcional 8, identificada como 400402959043: 8, Matrícula No. 0100176106;
- Unidad Funcional 9, identificada como 400402959043: 9, Matrícula No. 0100176106;

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

7. Propiedad, mobiliario y equipos (continuación):

- 5- EDIFICIO MÁLAGA VII. Edificado en el inmueble identificado como Parcela 6-B-1-D-14-A-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,247.47 metros cuadrados, Matrícula No. 0100180183, ubicado en el Distrito Nacional, y sus mejoras consistentes en un edificio de 8 niveles para uso de oficinas en el número 38, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Naco, de esta ciudad.
- 6- SOLAR CONEXO AL EDIFICIO MÁLAGA VII. Este inmueble corresponde a una porción de terrenos de 588 mt2, dentro del ámbito de la Parcela No. 2-B-1-F-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparado por Certificado de Títulos (Constancia) No. 58-1566. Este inmueble fue adquirido según contrato de fecha 22 de junio de 2011.

Los inmuebles identificados con los números 5 y 6, fueron objeto a un proceso de y refundición y deslinde el cual culminó con la emisión del Certificado de Títulos resultante sobre el inmueble descrito con el No. 400412963396, matrícula No. 0100264041, que tiene una extensión superficial de 1,877.74 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.

Algunos de estos activos están garantizando obligaciones financieras como se indica más adelante en la nota 12.

8. Construcciones en proceso:

Al 31 de diciembre, 2013, el balance de esta cuenta corresponde a la construcción del edificio Málaga VII. Los costos finales se liquidan al término de la obra. Los componentes de los costos en proceso son los siguientes:

Detalle	2014	2013
Mano de obra y gastos indirectos	-	29,149,957
Compra de Mejoras	-	13,061,737
Estudio de suelo	-	1,773,594
Materiales	-	37,332,236
Intereses sobre préstamos	-	29,603,305
Administración de obras	-	7,326,972
Otros Gastos indirectos	-	4,533,300
Total construcciones en procesos:	-	122,781,101

9. Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
Activos amortizables:		
Software	680,554	672,554
Amortización se software	(270,475)	(67,436)
Total otros activos amortizables	410,079	605,118
Activos no amortizables:		
Fianzas depósitos y otros	708,615	539,024
Total otros activos	1,118,694	1,144,142

CONSORCIO MALAGA, S. A.**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresados en RD\$)****10. Otras cuentas por pagar:**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
Compañías relacionadas (a)	40,871,831	891,740
COLE, S. R. L. (b)	3,790,207	6,864,799
Otras cuentas por pagar (c)	5,400,000	10,960,150
Total otras cuentas por pagar	50,062,038	18,716,689

(a) Las cuentas por pagar compañías a relacionadas se origina básicamente por préstamos sin ningún tipo de interés. recibidos por Consorcio Málaga, S. A., de las empresas que se detallan a continuación.

Detalle	2014	2013
Glendale Hills Limited Corporation	21,651,814	-
Cazalla Comercial, S. A.,	19,220,017	891,740
Total otras cuentas por pagar	40,871,831	891,740

La relación que existe entre estas empresa, se origina por sus accionistas

(b) Corresponde a reparaciones y mejoras realizadas por COLE, SRL al Edificio Málaga IV, según acuerdo entre COLE y Consorcio Málaga, este último pagará a COLE el costo de las mejoras realizadas al edificio.

(c) Las otras cuentas por pagar, incluyen pasivos originados por la compra de terreno anexo al Edificio Málaga VII, presentado en la nota No. 7

11. Retenciones y acumulaciones por pagar:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, el balance de esta cuenta corresponde al siguiente detalle:

Detalle	2014	2013
Sueldos por pagar	-	125,567
Bonificaciones por pagar	108,179	256,179
Impuesto sobre la renta y/o activos	524,398	-
ITBIS por pagar	2,352,533	1,036,242
Otras retenciones y acumulaciones por pagar	115,022	186,099
Total retenciones y acumulaciones por pagar	3,100,132	1,604,087

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresados en RD\$)****12. Obligaciones por pagar a largo plazo:**

Nombre de la Institución	Balance al 31/12/2013	Adiciones	Abonos	Balance al 31/12/2014	Plazos de vencimientos 2014	
					Porción corriente	Porción a largo plazo
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (1)	95,651,641	15,000,000	(95,651,641)	15,000,000	98,131	14,901,869
Scotia Bank (2)	54,025,542	-	(54,025,542)	-	-	-
Banco Popular Dominicano (3)	-	174,400,958	-	174,400,958	5,813,365	168,587,593
Popular Bank LTD. Inc. (4)	-	19,962,000	-	19,962,000	19,962,000	-
Brockenhurst (5)	15,972,468	-	-	15,972,468	-	15,972,468
Banco Central (6)	16,312,500	-	(6,525,000)	9,787,500	6,525,000	3,262,500
Sub-total	181,962,151	209,362,958	156,202,183	235,122,926	32,398,496	202,724,430
Porción corriente 2013	(33,927,168)					
Obligaciones por pagar a largo plazo	148,034,983	209,362,958	156,202,183	235,122,926	32,398,496	202,724,430

(1) Corresponden a los siguientes préstamos con la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos:

- a) Préstamo comercial con cuotas niveladas, por un monto original de RD\$40,000,000, a una tasa de interés de 14.5%, con vencimiento el 31 de octubre, 2017. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca sobre las unidades funcionales 2 y 3, del Edificio Málaga II, identificado bajo el No. 4 de la nota 7, de estos estados financieros.
- b) Préstamo por RD\$20,000,000, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 14.5% anual, pagadero en cuotas de intereses durante el primer año, y a partir de la cuota No 13, en cinco (108) cuotas niveladas, iguales y consecutivas de capital e intereses. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga I, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- c) Préstamo por RD\$10,000,000, bajo la modalidad de Línea de Crédito revolving, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de doce (12) meses, con una tasa de interés de 14.5% anual, con pago de intereses mensuales y capital a vencimiento. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga I, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- d) Préstamo comercial con cuotas niveladas, por un monto original de RD\$45,950,000, a una tasa de interés de 12.5%, con vencimiento el 23 de octubre, 2022. Con garantía hipotecaria del local 401, Edificio Málaga I y Unidad Funcional 3, Edificio Málaga III.
- e) Préstamo por RD\$20,000,000, según contrato de fecha 20 de septiembre de 2013, a ser pagado en 120 cuotas en un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 14.5% anual sobre saldo insoluto en cuotas de intereses durante el primer año, y a partir de la cuota No 13, en cinco (108) cuotas niveladas, iguales y consecutivas de capital e intereses. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local comercial 201 del Condominio Málaga matrícula No.0100115170, con una superficie de 589 m², en el solar 4, manzana 1771, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional. Calle Rafael Augusto Sánchez, número 65, Ensanche Piantini.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

12. Obligaciones por pagar a largo plazo (continuación):

- f) Préstamo por RD\$15,000,000, según contrato de fecha 26 de noviembre de 2014, a ser pagado en 108 cuotas en un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 13% y un año de gracia para el pago de capital. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre la Unidad Funcional 4, identificada como 400402959043: 4, Matrícula No. 0100176102 de Edificio Málaga IV, ubicado la Manuel de Jesús Troncoso No. 16, Ensanche Piantini, santo domingo Distrito Nacional.

- (2) Corresponden a los siguientes obligaciones con Scotia Bank:
 - a) Préstamo por RD\$15,830,950, a una tasa de interés de 12.5 %. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga II, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 204, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía. Este préstamo fue saldado en el año 2014.

 - b) Préstamo por un monto original de RD\$25,000,000, a una tasa de interés de 12.5%, con vencimiento el 22 de junio del 2017. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga III, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 401, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía. Este préstamo fue saldado en el año 2014.

 - a) Préstamo por RD\$15,000,000, a una tasa de interés de 12.5 %. Este préstamo fue saldado en el año 2014.

- (3) Corresponden Varios préstamos del el Banco Popular Dominicano por un monto conjunto de RD\$174,400,958 a una tasa de interés anual de 11% y vencimiento el 22 de agosto, 2022. Garantizados por hipotecas en primer rango sobre los inmuebles correspondientes a Unidades de Propiedad Exclusiva (locales comerciales) de los Edificios Málaga I, Málaga II y Málaga III. Estos préstamos fueron tomados para el saldo de facilidades crediticias previamente existentes, y con las mismas garantías hipotecarias, a favor de Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y el ScotiaBank. Las condiciones de pago de las Facilidades Crediticias otorgadas por el Banco Popular Dominicano son como sigue: (i) Término de Pago: 8 años; (ii) Forma de Pago: a) Año 1, pago intereses, gracia de pago de capital; b) 7 años de pago de cuotas iguales y consecutivas de capital e intereses; y c) cuota final a vencimiento equivalente al treinta (30%) del capital adeudado originalmente.

- (4) Préstamo por US\$450,000 a una tasa de 11% anual y vencimiento el 12 de agosto, 2015. Este préstamo no tiene garantía real, y está garantizado con garantía solidaria del señor Hipólito Herrera V.

- (4) Brockenhurst es una compañía relacionada por tener accionistas comunes al Consorcio Málaga, S. A. Este préstamo tiene una tasa de interés anual de un 12%. El vencimiento de este préstamo es indefinido.

- (5) Durante el año 2011, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa de un solar y sus mejoras para construcción del edificio Málaga VII, con el Banco Central de la República Dominicana y Grupo Salva, S. A. Como consecuencia de este contrato la empresa asumió a su cargo el pago de una deuda por RD\$ 36,000,000 a un término de 4 años, mediante pagos semestrales de capital e intereses

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

13. Impuesto sobre la renta:

El comportamiento del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre, 2014 y 2013, conciliado entre el valor según libros y la declaración jurada, se presenta a continuación:

	2014	2013
Resultados del período	17,695,813	6,103,875
Ajustes fiscales:		
Impuestos no deducibles	56,321	42,610
Exceso (deficiencia) en depreciación	(595,394)	(413,652)
Pérdida en venta de activo fijo	-	2,516,360
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables	17,156,740	8,249,193
Pérdida compensables de ejercicios anteriores	(1,501,737)	(1,578,689)
Beneficio (pérdida) fiscal	15,655,003	6,670,504
Tasa de impuesto	28%	29%
Impuesto liquidado	4,383,401	1,934,446
Anticipos pagados	(1,477,950)	(827,056)
Impuesto a pagar en el 2014, saldo a favor en el 2013	2,905,451	1,107,390

Impuesto sobre activos (1)

Activos imponibles	476,049,748	366,629,199
Impuestos sobre activos 1%	4,760,497	3,666,292
Crédito por impuestos liquidados	(4,383,401)	(1,934,446)
Impuesto a pagar sobre la base de los activos	377,096	1,731,846

Resumen impuestos a pagar:

Impuestos sobre la renta	2,905,451	1,107,390
Impuestos sobre activos	377,096	1,731,846
	3,282,547	2,839,236

De acuerdo con la reforma fiscal de fecha 13 de diciembre de 2005, Ley 557-05 y reglamentado por las normas de la Dirección General de Impuestos Internos 03-06 y 04-06 del año 2006. Los contribuyentes tributarán sobre la base que resulte mayor del impuesto resultante del 1% sobre la base de los activos y el impuesto liquidado sobre la renta.

Como consecuencia de la Ley 557-05 que modificó la Ley 11-92, las pérdidas trasladables de personas jurídicas podrán ser compensadas con utilidades obtenidas hasta el quinto periodo, con una amortización máxima de un 20% anual y con los límites del 80% y el 70% de la renta neta imponible para el 4to. y 5to. periodo, respectivamente.

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

14. Gastos generales y administrativos:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2014	2013
Sueldos	4,499,617	3,804,472
Regalía	374,968	354,206
Dietas e incentivos	441,260	252,844
Seguro al personal	303,068	240,781
Fondo de pensiones	319,521	270,871
Infotep	44,996	38,046
Otros gastos del personal	55,486	33,112
Mantenimientos	1,627,725	1,576,089
Reparaciones	5,592,718	1,868,716
Combustibles y repuestos	424,222	187,380
Suministros de oficina	214,499	164,422
Comunicaciones	240,288	154,799
Honorarios y servicios profesionales	6,548,973	2,056,514
Viajes, viáticos y eventos	68,279	79,156
Seguros Generales	3,080,400	2,703,844
Amortización activos intangibles	203,039	
Transporte y acarreo	3,400	7,061
Gastos de alquiler	5,936,423	5,099,608
Limpieza y ambientación	169,335	188,770
Gastos legales	713,106	436,900
Energía eléctrica, agua y basura	1,362,195	810,720
Seguridad	3,377,415	2,444,190
Impuesto aumento de capital	-	850,000
Retribuciones complementarias	13,985	24,497
Comisión por alquiler	769,482	-
Servicios de conserjería	938,643	472,819
Gastos de publicidad	686,183	785,272
Atenciones al cliente	131,027	49,389
Otros	278,949	234,127
Total de gastos generales y administrativos	38,419,202	25,188,605

15. Otros gastos :

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, la composición de otros gastos es la siguiente:

	2014	2013
Pérdida en venta de activos fijos	-	2,516,360
Diferencias cambiarias	1,355,906	1,064,687
Otros gastos	42,336	-
Total otros gastos	1,398,242	3,581,047

16. Reserva legal:

Según el Artículo No. 47 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (Ley No. 47908), de fecha 11 de septiembre, del 2008, toda Sociedad debe anualmente segregar por lo menos un 5% de sus beneficios netos a una reserva legal, hasta que la misma, alcance un nivel mínimo del 10% del capital pagado. Dicha reserva está restringida en cuanto a su distribución a los accionistas, excepto en caso de disolución.

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

17. Evento subsecuente-Fideicomiso de Oferta Publica de Valores:

Basados en propuesta de fecha 26 de septiembre de 2013, Consorcio Málaga, S.A. acordó con el Banco Popular Dominicano, Fiduciaria Popular, S. A. e Inversiones Popular, S. A. la estructuración de un Fideicomiso de Oferta Pública al amparo de las disposiciones de la Ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso en la República Dominicana. Por Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de Consorcio Málaga, S.A., celebradas en fechas 22 de julio de 2014, 14 de agosto de 2014 y 15 de agosto de 2014, fue aprobada y ratificada la propuesta de fecha 26 de septiembre de 2013 para la constitución del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga, bajo los siguientes términos generales:

- Monto del Fideicomiso: US\$15,000,000.00;
- Aporte inicial al Fideicomiso de tres (3) inmuebles propiedad de la empresa, consistentes en todos los bienes muebles e inmuebles que constituyen los Edificios Málaga I, Málaga II y Málaga III, por un valor de tasación de US\$8,817,000.00.
- Consorcio Málaga, S. A. fungirá como Administrador de los bienes a ser aportados al Fideicomiso.
- Fiduciaria Popular, S. A., fungirá como fiduciaria a los fines de recibir y administrar los bienes a ser aportados al Fideicomiso de Oferta Pública a ser creado, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho Fideicomiso.

Mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 3 de marzo de 2015, fue aprobada la solicitud de Fiduciaria Popular, S.A. para inscribir en el Registro del Mercado de Valores y Productos, un Programa de Oferta Pública de Valores y Fideicomiso con cargo al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga No. 01-FP, por un monto de hasta US\$15,000,000.00 con vencimiento a 10 años a partir de la primera emisión.

La Administración de Consorcio Málaga, S.A., ha informado que a este momento se encuentra en proceso de trámites finales para la suscripción y registro de la documentación relativa a la formalización del Acto Constitutivo del Fideicomiso, el traspaso de los bienes inmuebles y muebles al Fideicomiso, y la posterior colocación en el Mercado de los Valores de Fideicomiso de Oferta Pública ser emitidos, lo que acontecerá a más tardar en los primeros quince (15) días del mes de mayo de 2015, según informa la Administración de Consorcio Málaga, S. A.

Valores de Fideicomiso	Dic. 2014	Feb. 2015
	-	Afo (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo

Emisión de cuotas

Emisión Total	US\$ 15.000.000
Emisiones (15)	US\$ 1.000.000
Valor Individual	US\$ 1.000
Colocación Mínima	US\$ 8.000.000
Duración	10 años, prorrogables

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
12/02/2015 3:33 PM r.graciano



37778

Fundamentos

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N° 01 - FP (Fideicomiso Málaga) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo *track record* y una cartera de activos que se encuentran generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad.

En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

Por otra parte, nuestro análisis considera como un factor positivo la presencia de un completo marco legal que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

El Fideicomiso Málaga estará formado por bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo.

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con casi 40 años en el mercado dominicano.

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Consorcio Málaga, S.A., quién a su vez, es el fideicomitente.

Consorcio Málaga es una empresa fundada por Hipólito Herrera, con más de 25 años de experiencia en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios para rentas comerciales y corporativas.

El Fideicomiso Málaga contempla una emisión total de US\$ 15 millones y una colocación mínima de US\$ 8 millones, mediante 8 emisiones por US\$ 1 millón cada una, en un plazo de 3 años.

Las restantes 7 emisiones se realizarían ante la incorporación de nuevos activos al fideicomiso, luego de la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la Superintendencia de Valores.

Los tres bienes raíces que formaran el activo del fideicomiso se encuentran ubicados muy cerca unos de otros, en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo y poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 4 años, con empresas de buena calidad crediticia y con una vacancia de 8%.

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a los tenedores. Además, los bienes raíces serán traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes.

Si bien, el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores.

La duración del fideicomiso es de 10 años, prorrogables, pero su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Sociedad fiduciaria combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.
- Administrador de los activos con experiencia, conocimiento de los activos y buen *track record*.
- Activos con arrendatarios de buena calidad crediticia y acotado nivel de vacancia.
- Activos generando flujos y libres de deuda.
- Completo marco legal.

Riesgos

- Cartera de activos con baja diversificación por arrendatarios.
- Baja diversificación geográfica.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

Analista: Claudio Salin G.
claudio.salin@feller-rate.cl
(56) 22757-0463

Valores de Fideicomiso

Afo (N)

EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO*Fideicomiso a ser formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler corporativo***Características del fideicomiso**

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP (Fideicomiso Málaga) estará formado por bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo.

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, SA., sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Consorcio Málaga, S.A., quién a su vez, es el fideicomitente.

Consorcio Málaga es una empresa fundada por Hipólito Herrera, con más de 25 años de experiencia en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios para rentas comerciales y corporativas.

El Fideicomiso Málaga contempla una emisión total de US\$ 15 millones, equivalentes a 15.000 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada uno. Se realizarán, en un principio, 8 emisiones por US\$ 1 millón cada una, en un plazo de 3 años.

Las restantes 7 emisiones se realizarían ante la incorporación de nuevos activos al fideicomiso, luego de la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la Superintendencia de Valores.

El prospecto establece una colocación mínima de US\$ 8 millones para declarar exitosa la emisión de valores de fideicomiso.

Activos que formarán el fideicomiso

El Fideicomiso Málaga estará formado por tres edificios de oficinas, con placa comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana.

- Edificio Málaga I: formado por 3 niveles de oficinas y un nivel de parqueo, con 1.767 mts² construidos, el cual se encuentra totalmente alquilado a Cole, S.R.L. empresa relacionada a Pages BBDO.
- Edificio Málaga II: formado por 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, con 1.109,5 mts² construidos.

Actualmente los inquilinos en este edificio son Point Clinical Management, T y P Servicios Legales Profesionales, S.R.L. y McCann Erickson Dominicana.

- Edificio Málaga III: formado por 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, con 1.068,4 mts² construidos.

Actualmente los inquilinos en este edificio son Elecnor, Maersk Dominicana y British American Tobacco.

Activos maduros

Los activos que formarán el fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen.

Feller Rate estima que el fideicomiso tendrá la capacidad de generar flujos operacionales desde el momento mismo de su constitución.

Fuerte relación con el fideicomitente

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Consorcio Málaga, S.A., quién es el fideicomitente, por lo que la relación con el fideicomiso será fuerte.

Adicionalmente, los activos que conformarán el fideicomiso corresponden a cerca de un 70% de los activos e ingresos de los fideicomitentes, por lo que la administración de estos pasará a ser una de sus principales actividades.

Valores de Fideicomiso

Año (N)

Sin embargo lo anterior, la mantención del Consorcio Málaga como administrador tiene la ventaja del profundo conocimiento de los bienes raíces y la mantención de las relaciones de largo plazo con las entidades que alquilan las oficinas y locales comerciales.

Activos con una adecuada historia operacional

El primer edificio de los tres que formarán el fideicomiso fue construido en 2002, mientras que el más nuevo fue construido en 2007.

Desde su construcción y habilitación, los edificios han sido de propiedad y gestión de Consorcio Málaga, con un historial de ocupación alto, con una vacancia promedio inferior al 10%, con un nivel de renovación de contratos cercano al 100%.

Producto de sus exigentes políticas de evaluación de inquilinos, estos en su mayoría han sido y son empresas de internacionales o de importancia en el mercado de República Dominicana.

Baja diversificación esperada de cartera

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el fideicomiso será baja, tanto desde el punto de vista geográfico, como por inquilino.

A nivel geográfico, los cuatro bienes raíces se encuentran ubicados muy cerca unos de otros, dentro de la misma manzana en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo. Sin embargo, es importante destacar que este sector corresponde a uno de los más demandados para la ubicación de oficinas de empresas de primer nivel en la ciudad.

Respecto de la diversificación por inquilino, esta será baja, producto que actualmente existen 7 inquilinos y uno de ellos, Cole, S.R.L. empresa relacionada a Pages BBDO, posee la totalidad de uno de los 3 edificios, lo que representa una parte importante de los flujos de arriendo. Sin embargo, este contrato de alquiler posee un plazo restante de 6 años y el inquilino ha realizado importantes inversiones en los inmuebles, lo que implica barreras de salida relevantes que reducen el riesgo de término anticipado.

Buena generación de flujos y nulo endeudamiento esperado

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a sus aportantes.

Además, los bienes raíces serán traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes.

Por otra parte, si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores, con un máximo de hasta el 100% del patrimonio.

Valorización cartera de inversiones

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

Los bienes raíces se valorizarán al menos una vez al año y será realizada mediante tasación de los mismos a través de profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido, aceptado por la SIV y elegidos entre los tasadores aceptados por la Fiduciaria Popular de la lista provista en el contrato de fideicomiso y sus actualizaciones.

Las inversiones en instrumentos de oferta pública del fideicomiso serán valorizados al valor de apertura o adquisición más los intereses generados. Para los casos de depósitos en cuentas de ahorros y depósitos a plazo, esto está considerado como el valor de mercado.

Duración del fideicomiso es consistente con su cartera de activos

La duración del fideicomiso es de 10 años. Sin embargo, este vencimiento establecido está sujeto a ser prorrogado mediante una Asamblea de Tenedores de los Valores de Fideicomiso.

Valores de Fideicomiso

Año (N)

Por otra parte, el fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada en caso de no cumplirse el objetivo mínimo de colocación; y por resolución de los Tenedores que representen el 95% de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

Si bien la duración del fideicomiso es de 10 años, su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

Los tres bienes raíces que formaran el activo del fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 4 años y duraciones que van desde los 6 años a 1 año. Ninguno de los contratos de arrendamiento contemplan la opción de compra para el inquilino y ninguno de los contratos tienen una cláusula de renovación automática.

**ANÁLISIS DE LA
SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Sociedad fiduciaria con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, SA., sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Management

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. (Fiduciaria Popular) es simple y está orientada a abordar de mejor manera un mercado insipiente de República Dominicana, manteniendo una relación directa de las área con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

El Consejo de Administración, formado por 5 personas, entrega los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria.

El rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario. Por otra parte, debe dirigir y controlar la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento, velar por la creación y desarrollo de nuevos productos y fungir como miembro del Consejo de Administración de la empresa. Además, debe garantizar el logro de los objetivos estratégicos establecidos y mantener óptimos niveles de rentabilidad.

La Gerencia de Control Interno debe realizar el seguimiento y evaluar la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, previendo la transparencia, el control interno, el riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Asimismo, debe coordinar la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronograma de actividades a desarrollar, realizar una eficiente gestión de prevención de actividades y transacciones ilícitas, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas emitidas por los organismos reguladores correspondientes. Elaborar y remitir a la División de Cumplimiento Global los informes correspondientes.

La Gerencia Jurídica - Comercial es la encargada desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asimismo, debe asegurar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo a lo establecido por las mejores prácticas legales.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal el contribuir con el mantenimiento de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en el sistema de la empresa de acuerdo con los términos y condiciones estipulados en el contrato y en cumplimiento a la legislación del negocio fiduciario, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales.

Valores de Fideicomiso

Año (N)

Por su parte, la Gerencia de Contabilidad debe contribuir con la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa, asegurando la correcta contabilización de las transacciones realizadas así como la adecuada realización de las conciliaciones bancarias, cumpliendo con las políticas de Control Interno establecidas.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Feller Rate considera que la Fiduciaria Popular posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Sistemas de control

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

En general, la estructura de la sociedad fiduciaria se encuentra, en gran medida, enfocada en cada uno de sus estamentos en el control de las operaciones de los fideicomisos emitidos.

De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la Vice Presidencia de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular, quien hace una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo a las políticas de la empresa y del Grupo Popular

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración:

— POR PARTE DEL GRUPO POPULAR:

- Declaración de principios del Grupo Popular;
- Manual de Órganos de Gobierno;
- Políticas de Cumplimiento Regulatorio del Grupo Popular;
- Políticas Generales de Sistemas de Información del Grupo Popular;
- Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular.

— POR PARTE DE LA FIDUCIARIA POPULAR:

- Código de ética de la Fiduciaria Popular;
- Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Además, por ser filial del Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorias completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

Políticas sobre conflictos de interés

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

Por otra parte, se menciona que se debe mantener un trato igualitario e imparcial ante los inversionistas de los fideicomisos, disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la sociedad fiduciaria, actuar con honestidad, y diligencia en el interés de los inversionistas, actuando con profesionalismo y prudencia y entregar toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El Gerente de Control Interno será el responsable de velar por el cumplimiento del reglamento y todas las disposiciones legales aplicables a la sociedad fiduciaria.

Valores de Fideicomiso

Año (N)

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria cuenta con un “Código de Ética” donde se definen las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala además, la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales, los daños financieros, el otorgamiento y aceptación de regalos u obsequios y actividades ilegales de apropiación y desfalco. El encargado de tomar las decisiones en caso de faltas al código será el Gerente de Control Interno.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD*Fuerte*

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes del Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

Amplia trayectoria de su grupo controlador

La Sociedad Fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad, con casi 40 años en el mercado dominicano.

El Grupo Popular cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano que posee el Banco Popular Dominicano, filial más relevante para el grupo. Además, tiene desde 1992 un puesto de Bolsa, Inversiones Popular, desde 1998 una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, y otras filiales como, la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., calificada en “AA-af” por Feller Rate, y una filial de licencia internacional, en Panamá, Popular Bank Ltd.

En 1963 se fundó el Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de República Dominicana, ofreciendo créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo.

Actualmente, el Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en “AA” con perspectivas Estables. La calificación asignada a Banco Popular Dominicano se fundamenta en su perfil financiero consolidado, con márgenes y retornos consistentemente superiores al sistema y un acotado riesgo de crédito en su cartera. También considera, su estructura de ingresos diversificada, y su fuerte posicionamiento de mercado con liderazgo en colocaciones y captación de recursos del público, lo que le reporta una ventaja en términos de costo de fondos. En contrapartida, incorpora sus indicadores de eficiencia operativa desfavorables respecto al promedio de la industria, así como los riesgos inherentes a operar en República Dominicana.

Importancia estratégica de la sociedad fiduciaria

La Fiduciaria Popular es nueva para el grupo y aún no tiene fideicomisos de oferta pública operativos por lo que aún no representa una parte importante para el grupo controlador.

Sin embargo, hoy el mercado Dominicano tiene buenas perspectivas en relación a los fideicomisos y fondos de inversión, dada la autorización por parte de la Superintendencia de Pensiones a los fondos de pensiones a invertir en este tipo de activos. Además, las empresas tienen la necesidad de obtener a precios competitivos para financiamiento de proyectos de inversión y no existe una mayor oferta de productos de inversión para inversionistas.

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

Categorías de Riesgo

- ▶ AAAfo: Valores de fideicomiso con la mejor combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- ▶ AAfo: Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- ▶ Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- ▶ BBBfo: Valores de fideicomiso con una razonable combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- ▶ BBfo: Valores de fideicomiso con una débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- ▶ Bfo: Valores de fideicomiso con una muy débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- ▶ Cfo: Valores de fideicomiso que combinan un alto riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y una mala calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.

+ o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Calificación	Dic. 2014 AA-sf	Feb. 2015 AA-sf
--------------	--------------------	--------------------

* Detalle de calificaciones en Anexo.

Fundamentos

La calificación "AA-sf" asignada a Fiduciaria Popular, S.A. (SF Popular) como emisora de fideicomisos de oferta pública indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La evaluación considera que la sociedad fiduciaria pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana, que posee adecuadas políticas de gestión para los fideicomisos y una estructura y equipos suficientes, con alta calidad de profesionales y con experiencia para su control y seguimiento.

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes del Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

Fiduciaria Popular es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad, con casi 40 años en el mercado dominicano.

El Grupo Popular cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano, posee el Banco Popular Dominicano, filial más relevante para el grupo y calificada en "AA" por Feller Rate. Además, cuenta con Inversiones Popular, puesto de Bolsa, AFP Popular, administradora de fondos de pensiones, y otras filiales como, la Administradora de Fondos de Inversión Popular, calificada en "AA-af" por Feller Rate, y una filial de licencia internacional, en Panamá, Popular Bank Ltd.

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular es simple y mantiene una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

Los ejecutivos principales de la sociedad

fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Feller Rate considera que la sociedad fiduciaria posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guiará por lo establecido en los contratos de emisión de cada uno y conforme a la normativa vigente.

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos, necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos.

Además, por ser filial del Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, e incorpora todas las prácticas y manuales que le son comunes a todas las empresas del grupo.

En opinión de Feller Rate, el marco legal, en conjunto con los manuales y normas internas de la sociedad fiduciaria y del Grupo Popular, implica una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Por último, la valorización de las inversiones de los fideicomisos emitidos será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
02/02/2015 4:08 PM r.graciano



37506

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

Fortalezas

- Perteneciente al Grupo Popular, uno de los principales grupos financieros de República Dominicana.
- Adecuadas políticas y procedimientos.
- Estructura y equipos suficientes y con experiencia para la gestión de fideicomisos, control y seguimiento, con una alta calidad de profesionales.

Riesgos

- Sociedad fiduciaria sin fideicomisos de oferta pública operativos, manuales y procedimientos sin evaluación real.
- Mercado incipiente de fideicomisos en República Dominicana.

Analista: Claudio Salin G.
claudio.salin@feller-rate.cl
(562) 2757-0463

Calificación

AA-sf

**GESTIÓN PORTFOLIO
MANAGING TEAM***Sociedad Fiduciaria con alto nivel de estructuras para el manejo de los fideicomisos de oferta pública***Management**

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. (Fiduciaria Popular) es simple y está orientada a abordar de mejor manera un mercado insipiente de República Dominicana, manteniendo una relación directa de las área con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

El Consejo de Administración, formado por 5 personas, entrega los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria.

El rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario. Por otra parte, debe dirigir y controlar la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento, velar por la creación y desarrollo de nuevos productos y fungir como miembro del Consejo de Administración de la empresa. Además, debe garantizar el logro de los objetivos estratégicos establecidos y mantener óptimos niveles de rentabilidad.

La Gerencia de Control Interno debe realizar el seguimiento y evaluar la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, previendo la transparencia, el control interno, el riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Asimismo, debe coordinar la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronograma de actividades a desarrollar, realizar una eficiente gestión de prevención de actividades y transacciones ilícitas, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas emitidas por los organismos reguladores correspondientes. Elaborar y remitir a la División de Cumplimiento Global los informes correspondientes.

La Gerencia Jurídica - Comercial es la encargada desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asimismo, debe asegurar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo a lo establecido por las mejores prácticas legales.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal el contribuir con el mantenimiento de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en el sistema de la empresa de acuerdo con los términos y condiciones estipulados en el contrato y en cumplimiento a la legislación del negocio fiduciario, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales.

Por su parte, la Gerencia de Contabilidad debe contribuir con la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa, asegurando la correcta contabilización de las transacciones realizadas así como la adecuada realización de las conciliaciones bancarias, cumpliendo con las políticas de Control Interno establecidas.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Feller Rate considera que la Fiduciaria Popular posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Sistemas de control

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

En general, la estructura de la sociedad fiduciaria se encuentra, en gran medida, enfocada en cada uno de sus estamentos en el control de las operaciones de los fideicomisos emitidos.

Calificación

AA-sf

De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la Vice Presidencia de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular, quien hace una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo a las políticas de la empresa y del Grupo Popular.

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración:

— **POR PARTE DEL GRUPO POPULAR:**

- Declaración de principios del Grupo Popular;
- Manual de Órganos de Gobierno;
- Políticas de Cumplimiento Regulatorio del Grupo Popular;
- Políticas Generales de Sistemas de Información del Grupo Popular;
- Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular.

— **POR PARTE DE LA FIDUCIARIA POPULAR:**

- Código de ética de la Fiduciaria Popular;
- Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Además, por ser filial del Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

Valorización de inversiones

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

El proceso de valorización estará estipulado en cada contrato de emisión y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

Políticas sobre conflictos de interés

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

Por otra parte, se menciona que se debe mantener un trato igualitario e imparcial ante los inversionistas de los fideicomisos, disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la sociedad fiduciaria, actuar con honestidad, y diligencia en el interés de los inversionistas, actuando con profesionalismo y prudencia y entregar toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El Gerente de Control Interno será el responsable de velar por el cumplimiento del reglamento y todas las disposiciones legales aplicables a la sociedad fiduciaria.

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria cuenta con un "Código de Ética" donde se definen las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala además, la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales, los daños financieros, el otorgamiento y aceptación de regalos u obsequios y actividades ilegales de apropiación y desfalco. El encargado de tomar las decisiones en caso de faltas al código será el Gerente de Control Interno.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Calificación

AA-sf

PROPIEDAD

Fuerte

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes del Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

Amplia trayectoria de su grupo controlador

La Sociedad Fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad, con casi 40 años en el mercado dominicano.

El Grupo Popular cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano que posee el Banco Popular Dominicano, filial más relevante para el grupo. Además, tiene desde 1992 un puesto de Bolsa, Inversiones Popular, desde 1998 una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, y otras filiales como, la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., calificada en "AA-af" por Feller Rate, y una filial de licencia internacional, en Panamá, Popular Bank Ltd.

En 1963 se fundó el Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de Republica Dominicana, ofreciendo créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo.

Actualmente, el Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AA" con perspectivas Estables. La calificación asignada a Banco Popular Dominicano se fundamenta en su perfil financiero consolidado, con márgenes y retornos consistentemente superiores al sistema y un acotado riesgo de crédito en su cartera. También considera, su estructura de ingresos diversificada, y su fuerte posicionamiento de mercado con liderazgo en colocaciones y captación de recursos del público, lo que le reporta una ventaja en términos de costo de fondos. En contrapartida, incorpora sus indicadores de eficiencia operativa desfavorables respecto al promedio de la industria, así como los riesgos inherentes a operar en República Dominicana.

Importancia estratégica de la sociedad fiduciaria

La Fiduciaria Popular es nueva para el grupo y aún no tiene fideicomisos de oferta pública operativos por lo que no representa aun una parte importante para el grupo controlador.

Sin embargo, hoy el mercado Dominicano tiene buenas perspectivas en relación a los fideicomisos y fondos de inversión, dada la autorización por parte de la Superintendencia de Pensiones a los fondos de pensiones a invertir en este tipo de activos. Además, las empresas tienen la necesidad de obtener a precios competitivos para financiamiento de proyectos de inversión y no existe una mayor oferta de productos de inversión para inversionistas.



40038

DECLARACIÓN JURADA



FIDUCIARIA POPULAR, S.A., sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con teléfonos números 809-544-8905, fax número 809-544-8089, página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico fiduciariapopular@bpd.com.do, debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la "SIB") para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF-001, debidamente representada en el presente acto, por el señor ANDRÉS IGNACIO RIVAS, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, casado, identificado con la cédula de identidad No. 402-2266546-1, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria – Ordinaria Anual de dicha entidad fiduciaria celebrada en fecha 22 de abril de 2014 y el Acta de Consejo de Administración de fecha 16 de julio del año 2014; en lo adelante referida como EL FIDUCIARIO o por su denominación social completa, indistintamente; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP" por un monto de QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 15,000,000.00), autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-001, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

HECHO Y FIRMADO libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).

(Firmas y legalización por notario público al dorso de esta página)

Por **FIDUCIARA POPULAR, S.A.:**



Andrés Ignacio Rivas
Gerente General



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente documento fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia por los señores **Andres Ignacio Rivas.**; cuyas generales y calidad constan, quienes me declararon que son las mismas firmas que acostumbran a usar en todos los documentos de sus vidas pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).

DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ
Notario Público





40038



DECLARACIÓN JURADA

CONSORCIO MALAGA, S. A., sociedad anónima, con domicilio social en la Calle Andrés Julio Aybar número 204, Suite 401 Sur, Edificio Málaga II, , Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil 19882SD y del Registro Nacional de Contribuyente 1-01-77664-1, pagina web "www.consorciomalaga.com", teléfonos números (809) 381-8100, fax numero (809) 563-4008, debidamente representada en el presente acto por su Presidente Hipólito Herrera Vassallo, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral no. 001-0101621-0 , de este domicilio y residencia según poder otorgado por el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 14 de agosto del año 2014; a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "Fideicomitente" del "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No.01-FP"; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP" por un monto de QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 15,000,000.00), autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-001, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

HECHO Y FIRMADO libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).

(Firmas y legalización por notario público al dorso de esta página)

Por **CONSORCIO MALAGA, S. A.**



Hipólito Herrera Vassallo
Presidente



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente documento fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia el señor **Hipólito Herrera Vassallo**; cuyas generales y calidad constan, quien me declaró que son las mismas firmas que acostumbra a usar en todos los documentos de sus vidas pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).



DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ
Notario Público



PROPÓSITO DEL AVALÚO

El propósito de esta valuación es estimar la opinión del Valor Justo ("Fair Value") de la propiedad consistente en los terrenos, mejoras y equipos de soporte de los Edificios de Oficinas identificados como Málaga I, Málaga II, Málaga III y Málaga IV, todos ubicados en el Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N., considerados como derecho de pleno dominio y para la fecha de junio 09 del 2014 (desconocemos si tiene algún gravamen o impedimento de uso u operación). Nota: Esta es una suposición extraordinaria ya que sabemos que son propiedades que están bajo arrendamiento.

USO INTENCIONAL DE LA VALUACIÓN

Tener una tercera opinión no sesgada del Valor Justo ("Fair Value") de la propiedad, de forma que se pueda utilizar como referencia para cualquier transacción presente o futura, de índole financiera y/o comercial y principalmente para cumplir con la normativa de la reciente Ley de Fideicomiso No. 189-11.

TIPO DE INFORME

Por la naturaleza del uso esperado, el resultado del Valor se presenta en un informe del tipo narrativo.

DERECHOS DE LA PROPIEDAD

Los derechos de las propiedades siendo valuadas, son del tipo pleno dominio (“fee simple”). Ese derecho es definido como, el máximo derecho posible que alguien puede poseer sobre una propiedad. Es la pertenencia más completa y absoluta en terrenos; su duración indefinida, libremente transferible y heredable.

DEFINICIÓN DE VALOR JUSTO O RAZONABLE.

Es el importe o valor por el que podría ser intercambiado un activo, o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

FECHA DE LA RE-CERTIFICACIÓN

Mayo 26, 2015.

RESUMEN EJECUTIVO

OPINIÓN DEL VALOR JUSTO/RAZONABLE AL 09 DE JUNIO DEL 2014.

EDIFICIO	OPINION DEL VALOR JUSTO (USD)
MÁLAGA I	2,997,408.97
MÁLAGA II	2,890,835.77
MÁLAGA III	2,299,380.66
MÁLAGA IV	6,234,659.70
TOTAL	14,422,285.10
CIFRAS REDONDEADAS	14,420,000.00

Son Catorce Millones Cuatrocientos Veinte Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., en la fecha de Re-Certificación, veintiséis (26) de mayo del año dos mil quince (2015).

ANTECEDENTES Y ALCANCE DE LA VALUACION.

En la República Dominicana, la actividad de construir edificios de oficinas en lo que hoy se identifica como el polígono central, tendría sus inicios con el Edificio La Cumbre en la Av. Tiradentes y su principal mercado fue el de venta, a nuestro entender el primer edificio orientado al mercado de alquiler habría sido el Caribático que fue construido principalmente para albergar las oficinas de una compañía internacional aseguradora, la "American International Underwriting". Le seguiría el Edificio Lama en la Av. Winston Churchill y el de Plaza Paraíso.

Luego vino el desarrollo de plazas comerciales, todas desarrolladas para la venta de locales, hasta llegar a la Torre Acrópolis que estuvo en ese mismo mercado de ventas de espacios, hasta de 1,550.00 metros cuadrados en un solo piso.

Entre la data de Acrópolis y la Torre de Blue Mall, cuando el segmento comercial del mercado inmobiliario se orientaba a la venta de espacios, inició el Consorcio Málaga, construyendo edificios completos de un tamaño total entre los 1,000 a 2,000 metros cuadrados de área neta de oficina, orientados exclusivamente para el alquiler. Hoy la edificación Málaga tiene nicho propio y personalidad arquitectónica muy propia utilizando elementos de edificios comerciales denominados como torres.

Después de Blue Mall, que se importó con modalidad de rentas, hasta ese momento desconocidas en el mercado nacional, ha aumentado la frecuencia de invertir en ese renglón para alquiler.

No obstante lo anterior y para estar en consonancia con el Reglamento de Evaluación de Activos, según resolución de la Junta Monetaria que directamente influye en la normativa de la ley de fideicomiso que exige una "valoración técnica", hemos aplicado el Enfoque del Costo. Y, esto porque de alguna manera, el mismo representa la inversión realizada en los edificios y equipos auxiliares. Esto es valor de terrenos más costo de reposición de mejoras y equipos menos las respectivas depreciaciones que dan como resultado valor, en este caso valor razonable.

La mayoría de los edificios de oficinas, en aquel entonces eran de uso exclusivo de sus propietarios y otras veces quizás cedían en alquiler a alguna empresa relacionada de la misma.

Por lo anterior, hoy, al momento de la reconciliación del valor dentro del proceso de valuación, podemos ponderar de manera positiva los resultados de ese enfoque por la cantidad de información que podemos manejar y/o extraer del mercado para su aplicación. Además, reiteramos que la orientación de los Málaga desde su inicio ha sido el arrendamiento.

En la presente asignación hemos procurado manejar tanto las informaciones propias del Sujeto o propietario, así como las del mercado.

Realmente no hay un conjunto de edificios del tamaño y ubicación de los Málaga que nos permita hacer ajustes y aplicar el Enfoque de Ventas Comparables bajo el tipo cuantitativo.

Generalmente, como dijimos al principio, son edificios cuya área neta total es la de un solo piso de una torre comercial. Y, por otro lado, otros edificios de tamaño total similar, no comparan en arquitectura, edad, ubicación y tamaño de los locales en alquiler.

Hemos considerado definir el problema de valuación como un conjunto de edificios que se complementan entre sí o que pueden considerarse como un solo centro de generación de ingresos o rentas, por estar todos comunicados entre sí, por medio del edificio de parqueo, que realmente está en el Málaga IV.

Por lo anterior nos hemos permitido aplicar el Enfoque del Costo de esa manera en conjunto o complementaria donde algunas depreciaciones las podemos obviar, como por ejemplo la invasión del edificio de parqueos en el terreno del Málaga I y la cisterna de este que está en otro solar.

En el escenario del costo, como ya dijimos, hemos incluido todo lo que es terrenos, mejoras, mejoras dentro de mejoras o decoración, así como los equipos propios en el mercado inmobiliario de generación de rentas, que son las unidades de refrigeración o aire acondicionado y plantas eléctricas.

De alguna manera el "fair value", que estamos reportando en este caso correspondería por concepto a un valor en uso.

DESCRIPCION LEGAL TABULADA

Matrícula No.	Edificio	Designación Catastral	Descripción	Área (M2)	Propietario
0100115170	Málaga I	Solar 4, Manzana 1771, Distrito Catastral No. 01: Local comercial No. 201, 2do. Nivel	Local No. 201	589.00	Consortio Málaga, S. A.
0100220658	Málaga I	Solar 4, Manzana 1771, Distrito Catastral No. 01: Local comercial No. 301, 3er. Nivel	Local No. 301	589.00	Consortio Málaga, S. A.
0100219612	Málaga I	Solar 4, Manzana 1771, Distrito Catastral No. 01: Local comercial No. 401, 4to. Nivel	Local No. 401	589.00	Consortio Málaga, S. A.
TOTAL MALAGA I				1,767.00	
0100219647	Málaga II	400412051485: 1	Sector propio SP-01-02-001 del bloque 01, nivel 02, local comercial.	263.25	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-001 del bloque 01, nivel 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-001 del bloque 01, nivel M1, parqueo	48.00	
				359.25	
0100219648	Málaga II	400412051485: 2	Sector propio SP-01-03-001 del bloque 01, nivel 03, local comercial.	282.07	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-002 del bloque 01, nivel 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-002 del bloque 01, nivel M1, parqueo	48.00	
				378.07	
0100219649	Málaga II	400412051485: 3	Sector propio SP-01-04-001 del bloque 01, nivel 04, local comercial.	282.07	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-003 del bloque 01, nivel 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-003 del bloque 01, nivel M1	48.00	
				378.07	
0100219650	Málaga II	400412051485: 4	Sector propio SP-01-05-001 del bloque 01, nivel 05, local comercial.	282.07	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-004 del bloque 01, nivel 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-004 del bloque 01, nivel M1, parqueo	48.00	
				378.07	
TOTAL MALAGA II				1,493.46	
0100187384	Málaga III	400412050326: 1	Sector propio SP-01-02-001 del nivel 02, bloque 01, local comercial .	267.11	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-001 del nivel 01, bloque 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-001 del nivel M1, bloque 01, parqueo	48.00	
				363.11	
0100187385	Málaga III	400412050326: 2	Sector propio SP-01-03-001 del nivel 03, bloque 01, local comercial	267.11	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-002 del nivel 01, bloque 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-002 del nivel M1, del bloque 01, parqueo	48.00	
				363.11	
0100187386	Málaga III	400412050326: 3	Sector propio SP-01-04-001 del nivel 04, bloque 01, local comercial	267.11	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-003 del nivel 01, bloque 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-003 del nivel M1, del bloque 01, parqueo	48.00	
				363.11	
0100182683	Málaga III	400412050326: 4	Sector propio SP-01-05-001 del nivel 05, bloque 01, local comercial	267.11	Consortio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-004 del nivel 01, bloque 01, parqueo	48.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-004 del nivel M1, del bloque 01, parqueo	48.00	
				363.11	
TOTAL MALAGA III				1,452.44	

Matrícula No.	Edificio	Designación Catastral	Descripción	Área (M2)	Propietario
0100176099	Málaga IV	400402959043: 1	Sector propio SP-01-M1-001 del nivel M1 del bloque 01	539.96	
0100176100	Málaga IV	400402959043: 2	Sector propio SP-01-03-001 del nivel 03 del bloque 01, local comercial	254.62	HICRISA DE VALORES, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-014, del nivel 01, bloque 01, parqueo	34.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-013, del nivel 02, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-014, del nivel 02, bloque 01, parqueo	12.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-005, del nivel 03, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-006, del nivel 03, bloque 01, parqueo	34.50	
				370.12	
0100176101	Málaga IV	400402959043: 3	Sector propio SP-01-04-001 del nivel 04, del bloque 01, local comercial	254.62	HICRISA DE VALORES, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-013 del nivel 01, del bloque 01, parqueo	34.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-011, del nivel 02, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-012, del nivel 02, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-003, del nivel 03, bloque 01, parqueo	34.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-004, del nivel 03, bloque 01, parqueo	11.50	
				369.62	
0100176102	Málaga IV	400402959043: 4	Sector propio SP-01-05-001 del nivel 05, del bloque 01, local comercial	270.45	Consorcio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-011 del nivel 01, del bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-012, del nivel 01, bloque 01, parqueo	29.52	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-009, del nivel 02, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-010, del nivel 02, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-04-004, del nivel 04, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-04-005, del nivel 04, bloque 01, parqueo	34.50	
	391.97				
0100176103	Málaga IV	400402959043: 5	Sector propio SP-01-06-001 del nivel 06, del bloque 01, local comercial	270.45	Consorcio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-009 del nivel 01, del bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-010, del nivel 01, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-007, del nivel 02, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-008 del nivel 02, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-04-002, del nivel 04, bloque 01, parqueo	46.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-04-003 del nivel 04, bloque 01, parqueo	11.50	
	396.95				
0100176104	Málaga IV	400402959043:6	Sector propio SP-01-07-001 del nivel 07, del bloque 01, local comercial	270.45	Consorcio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-007 del nivel 01, del bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-008, del nivel 01, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-006, del nivel 02, bloque 01, parqueo	34.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-04-001 del nivel 04, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-05-006, del nivel 05, bloque 01, parqueo	23.00	
				385.45	

Matrícula No.	Edificio	Designación Catastral	Descripción	Área (M2)	Propietario
0100176105	Málaga IV	400402959043:7	Sector propio SP-01-08-001 del nivel 08, del bloque 01, local comercial	270.45	Consorcio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-005 del nivel 01, del bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-006, del nivel 01, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-004, del nivel 02, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-005 del nivel 02, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-05-003, del nivel 05, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-05-004, del nivel 05, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-05-005, del nivel 05, bloque 01, parqueo	23.00	
				396.95	
0100176106	Málaga IV	400402959043:8	Sector propio SP-01-09-001 del nivel 09, del bloque 01, local comercial	270.45	Consorcio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-003 del nivel 01, del bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-004, del nivel 01, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-003, del nivel 02, bloque 01, parqueo	34.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-05-001 del nivel 05, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-05-002, del nivel 05, bloque 01, parqueo	34.50	
				396.95	
0100176107	Málaga IV	400402959043:9	Sector propio SP-01-10-001 del nivel 10, del bloque 01, local comercial	272.46	Consorcio Málaga, S. A.
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-001 del nivel 01, del bloque 01, parqueo	34.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-002, del nivel 01, bloque 01, parqueo	11.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-001, del nivel 02, bloque 01, parqueo	12.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-002 del nivel 02, bloque 01, parqueo	34.50	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-001, del nivel 03, bloque 01, parqueo	23.00	
			Sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-002, del nivel 03, bloque 01, parqueo	11.50	
				399.46	
TOTAL MALAGA IV				3,647.43	

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD Y LA VECINDAD.

La propiedad objeto del presente avalúo consiste en un conjunto de edificios entrelazados o conectados entre sí por medio de un edificio de parqueos.

Este conjunto de edificios está identificado como Málaga I, Málaga II, Málaga III y Málaga IV, y están orientados al alquiler de espacios con uso de oficina.

En conjunto la propiedad tiene acceso a tres calles del sector de Piantini, estas son, C/Manuel de Jesús Troncoso, C/Andrés Julio Aybar y C/Rafael Augusto Sánchez.

Los terrenos donde están edificados son de forma regular y topografía plana.

Edificio Málaga I.

Esta localizado en la C/Rafael Augusto Sánchez No. 65 del Ensanche Piantini, consiste en un edificio de oficinas de 4 niveles, construido en el año 2002.

Es el primero del conjunto que estamos estudiando y el que marca el comienzo de un cambio de uso en la vecindad inmediata del sector habitacional (edificios de apartamentos) a comerciales o de oficinas.

Tiene una área bruta de construcción de 2,435.04 M2 y un área neta para oficinas de 1,764.00 M2.

Es un edificio modulado de una arquitectura internacional con un diseño definido y apropiado para uso de oficina.

Los elementos básicos de construcción son: vigas, columnas, entresijos y techos de hormigón armado, muros de bloques de hormigón armado y paneles fijos de vidrio y aluminio. El portaje exterior e interior de vidrio y aluminio tipo comercial. Los pisos y paredes revestidos de cerámica en el lobby. Escalera con rampa en hormigón armado, con huella y contrahuella revestida en granito, pasamanos en acero inoxidable.

El edificio dispone de un ascensor marca Kone, de 4 paradas con capacidad para 8 personas.

Distribución interna del edificio:

1er. nivel: parqueos con capacidad para 26 vehículos, lobby, escaleras y ascensor.

2do. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

3er. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

4to. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

Edificios Málaga II y Málaga III.

Siendo 2 edificios independientes, el diseño de los mismos se integra y armoniza dando la percepción de que es un sólo edificio.

Lo anterior se atribuye a su altura, la composición de su fachada, curvas en uno, rectángulo en el otro, como el tamaño de sus ventanales y muros, así como sus escaleras de acceso, centradas y contiguas.

Esto produce un efecto urbano mayor que si fueran 2 edificios de diseños distintos y es un atributo arquitectónico.

Estos edificios tienen un diseño definido de uso de oficina.

Sus accesos a los parqueos puede verse desde el exterior y permite hacerlo de manera rápida.

Edificio Málaga II.

Esta localizado en la C/Andrés Julio Aybar No. 204 del Ensanche Piantini, consiste en un edificio de oficinas de 5 niveles por encima del nivel de calle, más un nivel de sótano, construido en el año 2004.

Tiene una área bruta de construcción de 2,241.41 M2 y un área neta para oficinas de 1,109.46 M2.

Los elementos básicos de construcción son: vigas, columnas, entrepisos y techos de hormigón armado, muros de bloques de hormigón armado y paneles fijos de vidrio y aluminio. El portaje exterior e interior de vidrio y aluminio tipo comercial. Los pisos y paredes revestidas de mármol en el lobby, escalera con rampa en hormigón armado con huella y contrahuella en mármol, pasamanos en acero inoxidable.

El edificio dispone de un ascensor marca Kone, de 6 paradas con capacidad para 8 personas.

Distribución interna del edificio:

Sótano: parqueos con capacidad para 16 vehículos, lobby, escaleras, ascensor, caseta para planta eléctrica y cuarto de bombas.

1er. nivel: parqueos con capacidad para 16 vehículos, lobby, escaleras y ascensor.

2do. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

3er. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

4to. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

5to. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

Edificio Málaga III.

Esta localizado en la C/Andrés Julio Aybar No. 206 del Ensanche Piantini, consiste en un edificio de oficinas de 5 niveles por encima del nivel de calle, más un nivel de sótano, construido en el año 2007.

Tiene una área bruta de construcción de 2,073.34 M2 y un área neta para oficinas de 1,068.44 M2.

Los elementos básicos de construcción son: vigas, columnas, entrepisos y techos de hormigón armado, muros de bloques de hormigón armado y paneles fijos de vidrio y aluminio. El portaje exterior e interior en vidrio y aluminio tipo comercial. Pisos y paredes revestidas de mármol en el lobby, escalera con rampa en hormigón armado con huella y contrahuella en mármol, pasamanos en acero inoxidable.

El edificio dispone de un ascensor marca Kone, de 6 paradas con capacidad para 8 personas.

Distribución interna:

Sótano: parqueos con capacidad para 16 vehículos, lobby, escaleras, ascensor, caseta para planta eléctrica y cuarto de bombas.

1er. nivel: parqueos con capacidad para 16 vehículos, lobby, escaleras y ascensor.

2do. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

3er. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

4to. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

5to. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

Edificio Málaga IV.

Esta localizado en la C/Manuel de Jesús Troncoso No. 16 del Ensanche Piantini, consiste en un edificio de oficinas de 10 niveles por encima del nivel de calle, más un nivel de sótano. Al este de la propiedad, en el mismo terreno, hay edificado un edificio de parqueos de 5 niveles más un nivel de sótano, ambos construidos en el año 2010.

El edificio de oficinas tiene una área bruta de construcción de 3,784.91 M2 y un área neta para oficinas de 2,133.95 M2.

Málaga IV es el de mayor altura, usando elementos modernos adosados, haciendo una correspondencia armónica con edificios cercanos como Acrópolis.

Este edificio produce una ruptura radical del entorno, de habitacional a comercial y oficinas, logrando la aprobación de mayor altura.

Informe SICXA No. 04514

Posee una fachada en paneles de vidrio con elementos en vuelo de hormigón armado en cada nivel con un acceso centrado.

Sus ventanales laterales modulados, cuadrados y del mismo tamaño, definen como en los demás su uso actual.

Los elementos básicos de construcción son: vigas, columnas, entrepisos y techos de hormigón armado, muros de bloques de hormigón armado y paneles fijos de vidrio y aluminio. El portaje exterior en vidrio y aluminio tipo comercial, portaje interior de caoba, de vidrio y aluminio tipo flotante.

Pisos y paredes revestidos de mármol en el lobby, escalera con rampa en hormigón armado con huella y contrahuella en mármol, pasamanos en acero inoxidable.

El edificio dispone de dos ascensores marca Kone, de 11 paradas con capacidad para 8 personas.

Distribución interna del edificio:

Sótano: parqueos con capacidad para 6 vehículos, lobby, escaleras, ascensor, cafetería, caseta para planta eléctrica y cuarto de bombas.

1er. nivel: parqueos con capacidad para 4 vehículos, lobby, escaleras y ascensor.

2do. nivel: lobby, escaleras, ascensor, cafetería y dos baterías de baños.

3er. nivel: lobby, escaleras, ascensor, salones de reunión y dos baterías de baños.

4to. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

6to. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

7mo. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

8vo. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

9no. nivel: lobby, escaleras, ascensor, oficinas y dos baterías de baños.

10mo. nivel: lobby, escaleras, ascensor, salón multiuso y dos baterías de baños.

Edificio de parqueos:

Estructura aporticada con vigas en acero negro 12" x 8" tipo H y columnas en acero negro 14" x 14" tipo H. Entrepiso y techo en losa aligerada de hormigón armado. Esta edificación tiene un área bruta de construcción de 2,385.56 M² y tiene capacidad para 69 vehículos.

DESCRIPCION DEL ENTORNO

El sector de Piantini está dentro del llamado Polígono Central, es un sector mixto comercial y residencial con atributos de calidad e interés alto.

Cuenta con los servicios básicos de infraestructura como son calles asfaltadas, aceras, contenes, acueducto, drenajes sanitario y pluvial, energía eléctrica, teléfono, telecable, transporte.

Entre los comercios y oficinas ubicados en el entorno del sujeto tenemos:

- Revista de Diario Libre, colindante con el edificio Malaga IV por el lado norte.
- Wine & Spirit
- La Dolcerie
- Beer Market
- Restaurante Don Pepe
- Acrópolis Center.
- Torre Profesional Biltmore.
- Hotel Holiday Inn.
- Scotiabank.

MEJOR Y MAS ALTO USO. PROPIEDAD INMOBILIARIA

El Mejor y Más Alto Uso se define como aquel uso legalmente permitido, que razonablemente produzca el mayor ingreso neto sobre un período de tiempo, dando por resultado el valor presente más alto.

De nuevo en estimar el Mejor y Más Alto Uso, nos encontramos con las cuatro pruebas de las cuales las dos primeras discriminan inmediatamente la posibilidad o no del uso seleccionado.

Estas son:

- Físicamente posible
- Legalmente permitido
- Económicamente factible
- Mayor Valor Presente o Máxima Productividad.

MEJOR Y MAS ALTO USO. PROPIEDAD SUJETO.

Luego de analizar la vecindad y propiedad sujeto, los factores que inciden en el valor del sector inmobiliario, podemos concluir que el Sujeto está en su Mejor y Más Alto Uso.

ESTIMACIÓN DE LA OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO

VALUACION DE LOS TERRENOS

Métodos de Valuación

De los seis métodos más comunes usados para la valuación de los terrenos, hemos seleccionado el siguiente:

- 1.- Método de Ventas Comparables.
- 2.- Método de Desarrollo y Subdivisión.
- 3.- Método de Segregación ("Allocation").
- 4.- Método de Capitalización de la Renta.
- 5.- Método Residual de los Terrenos.
- 6.- Método de Extracción

ENFOQUE DE VENTAS COMPARABLES

Para el caso de los terrenos los elementos y el orden en que deben hacerse los ajustes correspondientes son:

- Derechos de propiedad.
- Términos financieros
- Condiciones de la venta
- Gastos incurridos después de la compra
- Condiciones del mercado
- Localización
- Características físicas
 - o Dimensión
 - o Frente
 - o Fondo
 - o Perímetro
 - o Posibilidad de combinación de solares
 - o Forma
 - o Topografía
 - Contorno
 - Pendiente
 - Nivel con la calle
- Suelo
- Drenaje
- Accesos
- Relación con transporte
- Tipo de ubicación
- Orientación
- Vista
- Mejoras de la calle

- Dirección del tránsito
- Iluminación
- Ancho
- Pavimento
- Contenes
- Aceras
- Arboleado
- Drenaje pluvial

- Efectos ambientales

- Ruidos
- Olores
- Criminalidad
- Cables de alta tensión
- Colmadones
- Tráfico vehicular
- Contaminación química
- Otras exposiciones

Analizando las propiedades de referencia que estamos incluyendo en este informe hemos aplicado los ajustes requeridos a los elementos arriba señalados que más relevancia comparativa tienen con el Sujeto.

Lo anterior es lo que se llama el "grid" o tabla de analizar las propiedades comparables a la propiedad bajo tasación.

Lo que hacemos es que indicamos si la propiedad es superior o inferior a la tasándose. Además de los diez elementos marcamos el de mayor incidencia.

De acuerdo a nuestros análisis y ajustes por oferta, ubicación, tamaño, aprovechamiento, llegamos a un valor por metro cuadrado alrededor de USD1,200.00.

REFERENCIAS DE SOLARES

No.	1	2	3	4	5	6		7		8	
Fecha	abr-13	feb-13	abr-13	abr-13	ene-13	oct-13	mar-07	jun-13	oct-09	oct-13	dic-10
Tipo de Propiedad	Venta Real. Solar	Venta Real. Solar	Solar	Solar	Solar	Edificio para demoler	Edificio para demoler	Solar	Solar	Solar	Venta Real. Solar
Descripción / Ubicación	C/ Paseo Dolmen (entre C/ José Amado Soler y la C/David Ben Gurión)	C/ Paseo De Los Locutores (entre la C/ Federico Geraldino y la C/Manuel De Jesús Troncoso) frente al Rest. Sophia	C/ Rafael Augusto Sánchez No. 15	C/ Federico Geraldino No. 79	C/ Víctor Garrido Puello (Parque de Orange)	Av. Roberto Pastoriza	Av. Roberto Pastoriza	C/ Manuel De Jesús Troncoso casi esq. C/Victor Garrido Puello	C/ Manuel De Jesús Troncoso casi esq. C/Victor Garrido Puello	C/ Manuel De Jesús Troncoso	C/Manuel De Jesús Troncoso
Área de Solar M2	400.00	1,091.00	1,000.00	1,302.00	3,512.39	2,735.00	2,735.00	900.00	900.00	1,000.00	1,000.00
Precio RD\$	21,840,000.00	61,696,050.00	48,750,000.00	73,628,100.00	184,927,333.50	178,253,625.00	147,973,072.50	45,630,000.00	38,000,000.00	55,300,000.00	39,600,000.00
P/M2 Solar RD\$	54,600.00	56,550.00	48,750.00	56,550.00	52,650.00	65,175.00	54,103.50	50,700.00	42,222.22	55,300.00	39,600.00
Precio US\$	560,000.00	1,581,950.00	1,250,000.00	1,887,900.00	4,741,726.50	4,512,750.00	4,512,750.00	1,170,000.00	1,000,000.00	1,400,000.00	1,100,000.00
P/M2 de Solar US\$	1,400.00	1,450.00	1,250.00	1,450.00	1,350.00	1,650.00	800.00	1,300.00	1,111.11	1,400.00	1,100.00
Tasa promedio	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.50	32.79	39.00	38.00	39.50	36.00
Contacto	Rafael Jorge	Paula Bassa	Información de gabinete	Raymond Reyes	Juan Chalas	Martha L./Remax Metropolitana	Martha L./Remax Metropolitana	Miguel (Best Brokers)	Miguel (Best Brokers)	Dr. Mesa	Dr. Mesa
Teléfono	Información de gabinete	829-305-3535		829-601-4441 809-866-0916	809-566-0394 809-815-4749	809-541-2020	809-541-2020	809-304-0148 809-916-8585	809-304-0148 809-916-8585	809-399-6715 809-533-5273	809-399-6715 809-533-5273



C/PASEO DOLMEN ENTRE LA C/ JOSE AMADO SOLER Y C/DAVID BEN GURION.



C/PASEO DE LOS LOCUTORES ENTRE LA C/FEDERICO GERALDINO Y LA C/MANUEL DE JESUS TRONCOSO.



C/RAFAEL AUGUSTO SANCHEZ NO. 15.



C/FEDERICO GERALDINO NO. 79.

FOTO REFERENCIAS EN VENTAS



C/VICTOR GARRIDO PUELLO,
ANTIGUO PARQUEO DE ORANGE.



AV. ROBERTO PASTORIZA (EDIFICIO PARA DEMOLER).



C/MANUEL DE JESUS TRONCOSO CASI ESQ. C/VICTOR GARRIDO PUELLO.



C/MANUEL DE JESUS TRONCOSO.

FOTO REFERENCIAS EN VENTAS

MEJORAS

Enfoque del Costo.

Un comprador prudente bien informado no pagará por una propiedad más que el costo de reproducir un sustituto de la misma con igual deseabilidad en el mercado y las mismas utilidades.

Este concepto es lo que en economía se conoce como el "Principio de Sustitución".

En el caso que nos compete, que se trata de un activo usado, el costo de reproducción o reposición debe ser ajustado por todo tipo de depreciación atribuible a la fecha.

De aquí que el Valor Justo del Mercado fuera el resultante de restar al costo de reposición el monto de la depreciación aplicable. (Costo de Reposición - Depreciación) y luego sumarle el valor del terreno.

$$OPVM = (CR - \%DA) + Vt$$

OPVM = Opinión del valor de mercado.

CR = Costo de Reposición

%DA = Porcentaje de depreciación acumulada.

Vt = Valor de los terrenos.

Existen tres métodos diferentes para estimar el costo de una edificación o construcción, los cuales presentamos y definimos más abajo.

1. Método De Unidad Comparativa.

Es un método usado para derivar las estimaciones del costo en términos de dinero (RD\$) por metro cuadrado de área o volumen basado en costos ya conocidos de estructuras o edificios similares que son ajustados por el tiempo o diferencias físicas.

2. Método de Partida Unitaria.

Es el método en el cual el costo total del edificio se estima al sumar los costos de cada una de las unidades que componen el edificio tal cual como está instalado. También es llamado Método del Costo Segregado. En este método las unidades de medidas pueden ser lineales, área volumen o cualquier otra apropiada.

3. Método por Cantidad Inspeccionada.

Es el método en el cual la cantidad y calidad de todos los materiales usados así como la mano de obra requerida son estimados, se le asigna una figura de costo hasta alcanzar el costo total estimado. En una palabra es realizar el presupuesto detallado del edificio o propiedad sujeto.

En la presente asignación hemos utilizado el de Unidad Comparativa, al cual hemos hecho algunos ajustes con la información de costos disponibles en nuestro gabinete.

Estimación del Valor de cada Edificio y otras fuentes de la valuación.

ENFOQUE DEL COSTO. MALAGA I

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total USD
Edificio de Oficinas	2,435.04	M2	1,554,919.14
Sub-total Mejoras			1,554,919.14
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			514,872.60
Costo Total de Reposición			2,069,791.74
Menos:			
Depreciación física curable			10,348.96
Depreciación física incurable			411,888.56
Depreciación funcional operativa			148,279.88
Valor Tasación Mejoras			1,499,274.35
Ascensores			34,894.40
TERRENOS	1,000.00	M2	1,200,000.00
VALOR TOTAL TERRENOS Y MEJORAS USD			2,734,168.75

ENFOQUE DEL COSTO. MALAGA II

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total USD
Edificio de Oficinas	2,241.41	M2	1,948,861.17
Sub-total Mejoras			1,948,861.17
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			645,316.65
Costo Total de Reposición			2,594,177.82
Menos:			
Depreciación física curable			12,970.89
Depreciación física incurable			412,993.11
Depreciación funcional operativa			195,139.24
Valor Tasación Mejoras			1,973,074.58
Ascensores			38,463.00
TERRENOS	561.00	M2	673,200.00
VALOR TOTAL TERRENOS Y MEJORAS USD			2,684,737.58

ENFOQUE DEL COSTO. MALAGA III

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total USD
Edificio de Oficinas	2,073.34	M2	1,322,790.92
Sub-total Mejoras			1,322,790.92
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			438,009.14
Costo Total de Reposición			1,760,800.06
Menos:			
Depreciación física curable			2,201.00
Depreciación física incurable			211,031.89
Depreciación funcional operativa			139,281.05
Valor Tasación Mejoras			1,408,286.13
Ascensores			40,120.00
TERRENOS	495.14	M2	594,168.00
VALOR TOTAL TERRENOS Y MEJORAS USD			2,042,574.13

ENFOQUE DEL COSTO. MALAGA IV

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total USD
Edificio de Oficinas	3,667.57	M2	2,339,909.66
Conexión entre edificio de oficinas y edificio de parqueo	117.30	M2	18,548.79
Edificio de parqueo, estructura en acero negro, con entrepisos en metaldec	2,385.56	M2	1,131,694.23
Sub-total Mejoras			3,490,152.68
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			1,155,240.54
Costo Total de Reposición			4,645,393.22
Menos:			
Depreciación física			278,723.59
Valor Tasación Mejoras			4,366,669.62
Ascensores			64,826.26
TERRENOS	1,002.00	M2	1,202,400.00
VALOR TOTAL TERRENOS Y MEJORAS USD			5,633,895.88

RESUMEN DEL PROCESO VALUATORIO.

	Málaga I	Málaga II	Málaga III	Málaga IV
Área bruta (M2)	2,435.04	2,241.41	2,073.34	3,784.91
Área neta (M2)	1,767.00	1,109.46	1,068.44	2,133.95
Opinión de Valor de Mercado de las Mejoras (USD)	1,534,168.75	2,011,537.58	1,448,406.13	4,431,495.88
Opinión del Valor de los Terrenos (USD)	1,200,000.00	673,200.00	594,168.00	1,202,400.00
Opinión del Valor de los Terrenos y Edificios (USD)	2,734,168.75	2,684,737.58	2,042,574.13	5,633,895.88
Valor de Mejoras en Mejoras (USD)	171,068.57	131,279.07	160,904.93	390,233.30
Valor de Aire Acondicionado, cable y data (USD)	59,847.94	40,373.37	60,560.06	134,657.90
Valor del Sistema eléctrico (USD)	32,323.71	34,445.75	35,341.54	75,872.62
OPINION DEL VALOR JUSTO O RAZONABLE (USD)	2,997,408.97	2,890,835.77	2,299,380.66	6,234,659.70
OPINION DEL VALOR JUSTO O RAZONABLE TOTAL (USD)	14,422,285.10			

RECONCILIACION DEL VALOR

EDIFICIO	OPINION DEL VALOR JUSTO (USD)
MÁLAGA I	2,997,408.97
MÁLAGA II	2,890,835.77
MÁLAGA III	2,299,380.66
MÁLAGA IV	6,234,659.70
TOTAL	14,422,285.10
CIFRAS REDONDEADAS	14,420,000.00

Podemos concluir, que la opinión del valor justo o razonable de esta valuación lo podemos presentar como sigue:

Opinión del Valor Justo/Razonable : USD14,420,000.00

Son Catorce Millones Cuatrocientos Veinte Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., en la fecha de Re-Certificación, veintiséis (26) de mayo del año dos mil quince (2015).

SUPOSICIONES Y CONSIDERACIONES GENERALES.

Para la realización del presente trabajo, hemos considerado fidedignos y correctos cada uno de los datos y documentos suministrados para esos fines.

Cualquier gravamen existente, no ha sido considerado, por lo cual, la propiedad se ha valuado exenta de ellos, y se ha considerado bajo un régimen de posesión y administración responsables.

El Valor Justo o Razonable expresado, no incluye otros valores, que pudieran derivarse por otras causas, o por la privación del usufructo de la propiedad analizada.

Esta re-certificación se fundamenta en el informe matriz 04514 de fecha junio 09 del 2014.

Este avalúo no nos obliga a testificar o comparecer a juicio en corte, relacionado con la propiedad, a menos que se convenga previamente al respecto.

Dejamos establecido que todo el protocolo valuatorio, análisis cuantitativo del Mejor y Más Alto Uso, la aplicación de los tres enfoques de valuación (siempre de ser necesario y/o posible), así como la conciliación de los valores resultantes, forman parte de este informe, aunque explícitamente no lo hayamos incluido de manera exhaustiva. En caso de ser requeridos, están disponibles en el manuscrito de este caso en nuestros archivos.

Este informe de avalúo es una unidad y no debe interpretarse de manera aislada. Por tal razón no se permite copia parcial o total del mismo sin el consentimiento del autor. Asimismo SICXA ni empleado alguno asume responsabilidad sobre fracciones del informe en terceras manos que no sea el usuario intencional.

Toda información obtenida por investigación en el mercado inmobiliario por sus agentes y corredores, por la vía oral y/o escrita, ha sido considerada como buena y válida, suministrada de buena fe y como tal ha sido manejada en el desarrollo de este informe.

Para fines de realizar un avalúo de acuerdo al uso actual que tienen los edificios y sus respectivas áreas, hemos supuesto que las condiciones especiales más abajo señaladas son legalmente permitidas aunque no estén señaladas en régimen de condominio. De todas maneras esta tasación se ha hecho considerando los 4 edificios como una unidad inmobiliaria generadora de ingresos.

Consideraciones especiales:

La cisterna del edificio Málaga I, está ubicada en el terreno del edificio Málaga IV.

La rampa de circulación del edificio de parqueo del Málaga IV, ocupa en voladizo un área de 101.56 M2 del solar del Edificio Málaga I.



Para acceder a los parqueos ubicados en el sótano del edificio de oficinas Málaga IV, así como los parqueos ubicados en el sótano del edificio de parqueos, es a través y con autorización del edificio Málaga I.

Los edificios de oficinas Málaga II y Málaga III, comparten la estructura de la escalera de emergencia.

La segunda planta del Edificio Málaga IV, presenta en planos y documentación legal parqueos correspondientes a la:

Unidad Funcional 2	SE-01-02-013	A = 23.00 M2
	SE-01-02-014	A = 12.00 M2
Unidad Funcional 3	SE-01-02-011	A = 23.00 M2
	SE-01-02-012	A = 11.50 M2
Unidad Funcional 4	SE-01-02-009	A = 23.00 M2
	SE-01-02-010	A = 11.50 M2
Unidad Funcional 5	SE-01-02-007	A = 23.00 M2
	SE-01-02-008	A = 11.50 M2
Unidad Funcional 6	SE-01-02-006	A = 34.50 M2
Unidad Funcional 7	SE-01-02-004	A = 23.00 M2
	SE-01-02-005	A = 11.50 M2
Unidad Funcional 8	SE-01-02-003	A = 34.50 M2
Unidad Funcional 9	SE-01-02-001	A = 12.00 M2
	SE-01-02-002	A = 34.50 M2

Y en la realidad, durante la visita realizada, pudimos apreciar una cafetería y solo 54.48 M2 de parqueos.

Nota.- Aunque presentamos las consideraciones de arriba como parte del informe, ha sido para cumplir con la normativa de no omitir información de la propiedad. No obstante, asimismo podemos decir que esas situaciones, como las del parqueo y cafetería, pueden considerarse de situación temporal y/o reversible. En tanto que lo de la cisterna y rampa no tiene incidencia alguna en este avalúo porque, como lo expresamos con anterioridad, se ha considerado un conjunto de edificios como un centro de generación de rentas y por consecuencia de valor.

RE-CERTIFICACION

1. Todos los hechos y datos suministrados son verídicos y correctos al mejor saber y entender del valuador Ing. José I. Tejada.
2. Hemos procurado no ignorar, desestimar o esconder ningún tipo de información importante y pertinente para la elaboración del presente informe.
3. Hemos hecho una inspección personal de la propiedad valuada.
4. Ni el Ing. José I. Tejada, Director, ni cualquiera de sus empleados tienen un interés financiero en la propiedad valuada. Los honorarios a recibir por este reporte de valuación no han sido establecidos en función de la cantidad valuada.
5. No hemos realizado ninguna investigación sobre los aspectos legales de la propiedad, hipotecas, litis, por lo que no asumimos ninguna responsabilidad en materia legal, a este respecto.
6. Esta re-certificación ha sido realizada por la solicitud que nos hiciera el Consorcio Málaga, S. A., representado por el señor Hipólito Herrera.
7. Las propiedades que hemos valuado en este informe las hemos agrupado de la siguiente manera:
 - 1) TERRENOS
 - 2) MEJORAS
 - 3) EQUIPOS DE SOPORTE

En Santo Domingo, D. N., en la fecha de Re-Certificación, veintiséis (26) de mayo del año dos mil quince (2015).

Ing. José I. Tejada



JOSE IGNACIO TEJADA TABAR



EDUCACION

Graduado de Ingeniero Industrial en la Universidad de Puerto Rico, Recinto Universitario Mayagüez, en el año de 1974.

Cursos de Valuación de Bienes Raíces, Equipos, Maquinarias, Fincas y Empresas, dictados por: el Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), la Bolsa de Valores de República Dominicana, "American Society of Appraisers", EEUU, "The Appraisal Institute", EEUU.

Congreso Extraordinario Panamericano de Valuación. Participante y expositor, en 1995.

"Valuation 2000". Conferencia Norteamericana de las 3 asociaciones de valuación más renombradas de Estados Unidos ("AI, ASA, FMRA"). Las Vegas, Nevada. Julio de 2000.

19vo. Congreso Panamericano de Valuadores de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Octubre 2000. Isla Margarita, Venezuela. Organizado por la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela.

Congreso Extraordinario Unión Panamericana de Asociaciones de Valuaciones (UPAV). Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá. Ciudad de Panamá, del 11 al 12 de octubre del 2007.

XXV Congreso de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Miami, FL. del 2 al 4 de noviembre del 2010.

Congreso Internacional de Valuación de la República Dominicana. Valuación 2012. Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO). 19 y 20 de julio del 2012. Participante y Expositor.

Cursos sobre Desarrollo Humano y Organizacional.
Cursos sobre Seguro e Ingeniería del Seguro.
Curso sobre Control de Pérdidas y Calidad.
Auditor Interno ISO 9000, "Stebbing and Partners".

MEMBRESIA

Miembro del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), con el No. 198. Inscrito en el Registro de Tasadores de la Superintendencia de Bancos con el No. T-039-0101.

Miembro fundador de ADOCA, Asociación Dominicana para la Calidad.

Miembro Asociado de la "American Society of Appraisers", con el No. 034059.

Miembro Asociado al "Appraisal Institute", con el No. 397328.

Miembro Certificado de la Fundación Latinoamericana de Administración de Riesgos, "Alarys International Risk Manager, AIRM".

EXPERIENCIA

Presidente de Sistemas & Ingeniería, S.R.L. como consultor y asesor industrial en las áreas de Valuación, Control de Pérdidas, Sistemas de Calidad, Producción y Entrenamiento.

Realización de trabajos fijos a nivel gerencial en la industria de Producción de Bienes, la Empresa de Servicio de la Banca y el Seguro.

Experiencia académica - administrativa en la dirección de la Escuela de Ingeniería Industrial en la Universidad Católica Madre y Maestra, Profesor en INTEC, UNPHU, UNIBE e ITADO.

ANEXOS

FOTOGRAFIAS



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA I. Calle Rafael Augusto Sánchez No. 65.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA I.



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA II. Calle Andrés Julio Aybar No. 204.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MALAGA II.



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA III. Calle Andrés Julio Aybar No. 206.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA III.



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA IV. C/Manuel de Jesús Troncoso No.16.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MALAGA IV.



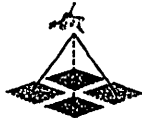
EDIFICIO DE PARQUEO. VISTA DESDE AZOTEA DEL EDIFICIO MÁLAGA IV.



EDIFICIO DE PARQUEO. VISTA INTERIOR DE LA PROPIEDAD.

DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARGA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	0100219612
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	12/nov/2001, 12:00:00PM
VIENE DE	L1675, F1245, V0, H133
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	589.00 m ²

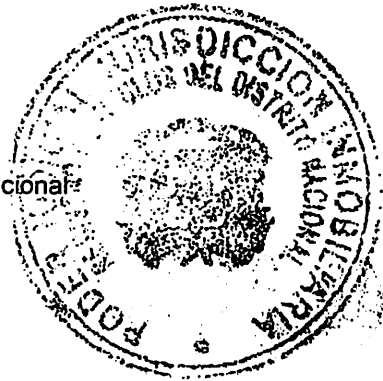
OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
Solar 4, MANZ 1771, DC 01 : LOCAL N° 401, CUARTO NIVEL

PROPIETARIO:
CONSORCIO MALAGA, S. A.

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: CONSORCIO MALAGA, S. A., sobre el inmueble identificado como: LOCAL N° 401, CUARTO NIVEL del condominio EDIFICIO MALAGA, matrícula No.0100219612, con una superficie de 589.00 metros cuadrados, en el Solar 4, manzana 1771, del Distrito Catastral No.01, ubicado en el Distrito Nacional. El derecho tiene su origen en REGISTRO DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 25 de octubre del 2001, RESOLUCIÓN, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en el libro diario el 12 de noviembre del 2001, a las 12:00:00PM. Nota: Se incluye un área de terraza techada con derecho a cerrarse con ventanas de vidrio. Emitido el 17 de agosto del 2012. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

Rosabel Castillo R.
Firma Autorizada
Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321211214



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	0100220658
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	12/nov/2001, 12:00:00PM
VIENE DE	L1675, F125, V0, H133/134
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	589.00 m ²

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
Solar 4, MANZ 1771, DC 01 : LOCAL COMERCIAL N° 301

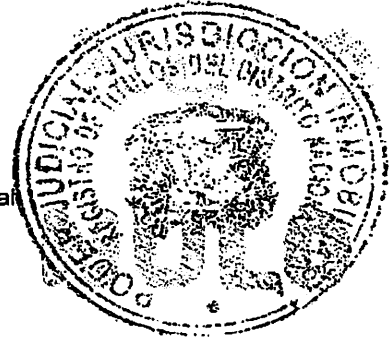
PROPIETARIO:
CONSORCIO MALAGA, S. A.

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: CONSORCIO MALAGA, S. A., sobre el inmueble identificado como: LOCAL COMERCIAL N° 301 del condominio EDIFICIO MALAGA, matrícula No.0100220658, con una superficie de 589.00 metros cuadrados, en el Solar 4, manzana 1771, del Distrito Catastral No.01 ubicado en el Distrito Nacional. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 25 de octubre del 2001 RESOLUCIÓN, emitida por Tribunal Superior de Tierras inscrita en el libro diario el 12 de noviembre del 2001 a las 12:00:00PM. CONSORCIO MALAGA, S. A., persona debidamente representada por LIC. HIPOLITO HERRERA VASALLO, dominicano, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0101621-0. Emitido el 8 de diciembre del 2011. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

NULLO NULLO NULLO

NULLO NULLO

Firma Autorizada
Registro de Títulos del Distrito Nacional



NULLO NULLO NULLO

0321171250



00471563

1275 • 1220 • 6887

4.53

LEER AL DORSO





REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

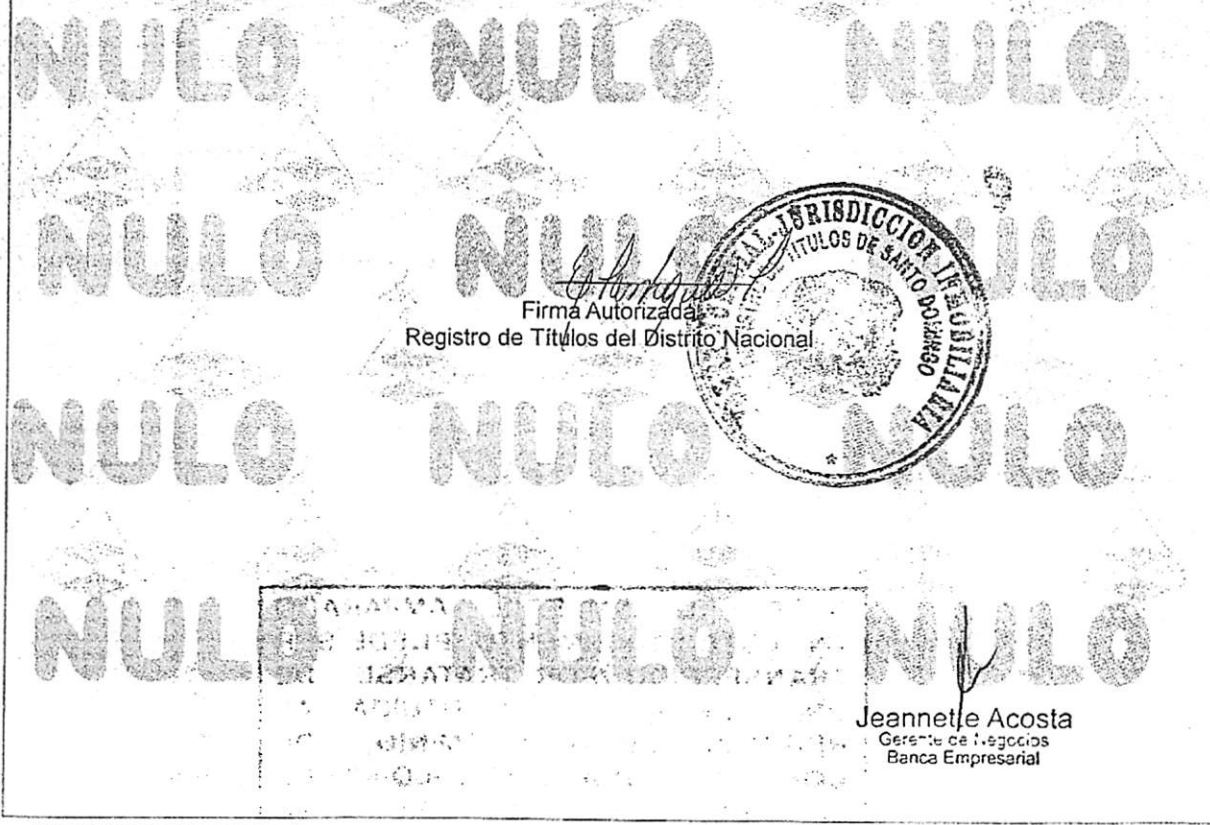
MATRÍCULA	 0100115170
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	12/nov/2001, 12:00:00PM
VIENE DE	L1675, F125, V0, H0133
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	589.00 m ²

OFICINA
Registro de Títulos del Distrito Nacional

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
Solar 4, MANZ 1771, DC 01 : LOCAL COMERCIAL N° 201, SEGUNDO NIVEL

PROPIETARIO:
CONSORCIO MALAGA, S. A.

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: CONSORCIO MALAGA, S. A., sobre el inmueble identificado como: LOCAL COMERCIAL N° 201, SEGUNDO NIVEL del condominio EDIFICIO MALAGA, matrícula No.0100115170, con una superficie de 589.00 metros cuadrados, en el Solar 4, manzana 1771 del Distrito Catastral No.01, ubicado en el Distrito Nacional. El derecho tiene su origen en REGISTRO DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 25 de octubre del 2001, RESOLUCIÓN, emitida por Tribunal Superior De Tierras inscrita en el libro diario el 12 de noviembre del 2001, a las 12:00:00PM. CONSORCIO MALAGA, S. A., persona debidamente representada por HIPOLITO HERRERA VASALLO, dominicano, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0101621-0. Nota: Este local consta de los parqueos numerados del N° 1 al 11 inclusive. Emitido el 4 de noviembre del 2009. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.



[Firma Autorizada]
Firma Autorizada
Registro de Títulos del Distrito Nacional



Jeannette Acosta
Gerente de Negocios
Banca Empresarial

0320954291



00282599

6162 • 13204 • 8504
3.0.5
LEER AL DORSO

