

**EDIFICIOS DE OFICINAS  
MÁLAGA I, II y III  
Ens. Piantini  
Informe No. 10322**

**INFORME DE VALUACIÓN**  
Solicitante  
**Sr. Andrés Ignacio Rivas P.**



**SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.**  
Santo Domingo  
Diciembre 2022

## ÍNDICE

Carta de Tramitación.

Identificación de la Propiedad.

Propósito del Avalúo

Uso intencional de la Valuación

Tipo de Informe

Derechos de la Propiedad

Definición de Valor de Mercado

Definición del Valor Justo/Razonable

Fecha de la Valuación

Resumen Ejecutivo.

Antecedentes y Alcance de la Valuación

Descripción Legal

Descripción de la Propiedad y la Vecindad

Descripción de las Mejoras

Mejor y Más Alto Uso.

Estimación de la Opinión del Valor

Reconciliación del Valor.

Suposiciones y Consideraciones Generales

Certificación del Valor.

Resumée

### **Anexos**

- Fotografías
- Documentación Legal y Planos
- Documentación de Referencia



## SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.

Apartado No. 748-2, D. N., Tel. 809-368-2231, 809-563-8452, 809-549-3949  
*sicxatejada@gmail.com*

---

Diciembre 28, 2022

Señor  
**Andrés Ignacio Rivas P.**  
Gerente General  
Fiduciaria Popular, S.A.  
Av. A. Lincoln No. 702, esq. C/Andrés J. Aybar  
Torre AFP Popular  
Ensanche Piantini  
Santo Domingo, D. N.

Distinguido señor Rivas:

Atendiendo a la asignación valuatoria que nos hiciera para la propiedad más abajo descrita, cortésmente le estamos remitiendo nuestro informe con los resultados del proceso correspondiente.

Para cualquier referencia presente o futura, el informe está codificado dentro de nuestro sistema de control con el número 10322 y el mismo corresponde al avalúo de fecha diciembre 21 del 2022.

La propiedad valuada consiste en:

1. Edificio de oficinas Málaga I, con 3 niveles de oficinas y un nivel de parqueo, ocupando un área de terreno de 1,000.00 m<sup>2</sup>, y un área de construcción neta de 1,767.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la C/Rafael Augusto Sánchez No. 65, Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N.
2. Edificio de oficinas Málaga II, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, ocupando un área de terreno de 561.00 m<sup>2</sup>, y un área de construcción neta de 1,109.46 m<sup>2</sup>, ubicado en la C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini, Santo Domingo, D. N.
3. Edificio de oficinas Málaga III, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, ocupando un área de terreno de 495.14 m<sup>2</sup>, y un área de construcción neta de 1,068.44 m<sup>2</sup>, ubicado en la C/Andrés Julio Aybar No. 206, Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N.

A nuestro mejor entender y saber, el contenido de este informe es verídico y correcto, y el valor presentado es independiente de los honorarios a cobrar. Ni quien suscribe, ni empleado alguno tienen interés financiero por la propiedad.

...../

Señor  
**Andrés Ignacio Rivas P.**  
Diciembre 28, 2022  
Página 2.

Por lo anterior, es nuestra conclusión que la opinión del valor justo o razonable que podemos presentar para la referida propiedad, para la fecha efectiva de este avalúo, está alrededor de:

**USD 9,300,000.00**

La propiedad arriba mencionada fue inspeccionada físicamente, valuada como un todo, y como derecho de propiedad del tipo parcial, sujeto a suposiciones y consideraciones generales, que están señaladas en este informe.

A su atención,



**José I. Tejada, B.S.I.E.<sup>1</sup>**  
TASADOR ITADO 198<sup>2</sup>  
RT-01<sup>3</sup>  
ASA 034059<sup>4</sup>  
AI No. 397328<sup>5</sup>  
UPAV No. 230<sup>6</sup>



---

<sup>1</sup> B.S.I.E.	:	Bachillerato en Ciencia de Ingeniería Industrial
<sup>2</sup> ITADO	:	Instituto de Tasadores Dominicanos
<sup>3</sup> RT	:	Registro de Tasadores de la Superintendencia de Seguros
<sup>4</sup> ASA	:	“Candidate for Designation, American Society of Appraisers”.
<sup>5</sup> AI	:	“Candidate for Designation, Appraisal Institute”.
<sup>6</sup> UPAV	:	Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

## IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
1.- C/Rafael Augusto Sánchez No. 65, Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N.	Edificio de oficinas Málaga I con 3 niveles de oficinas y un nivel de parqueo, y un área de construcción de 2,435.04 m <sup>2</sup> y neta de 1,767.00 m <sup>2</sup> , ocupando un área de terreno de 1,000.00 m <sup>2</sup> .
2.- C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini, Santo Domingo, D. N.	Edificio de oficinas Málaga II, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueos con área de construcción de 2,241.41 m <sup>2</sup> y neta de 1,109.46 m <sup>2</sup> , ocupando un área de terreno de 561.00 m <sup>2</sup> .
3.- C/Andrés Julio Aybar No. 206, Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N.	Edificio de oficinas Málaga III, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, y un área de construcción 2,073.34 m <sup>2</sup> y neta de 1,068.44 m <sup>2</sup> , ocupando un área de terreno de 495.14 m <sup>2</sup> .

### **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 y Málaga III, todos ubicados en el Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N., considerados como derecho del tipo interés parcial y para la fecha de diciembre 21 del 2022 (desconocemos si tiene algún gravamen o impedimento de uso u operación).

Por la realidad actual de la propiedad que está en arrendamiento, hemos considerado los derechos del tipo parcial.

### **USO INTENCIONAL DE LA VALUACIÓN**

El uso de este informe será para cumplir con la Superintendencia de Valores y su normativa de tiempo para las revisiones y/o actualizaciones de las propiedades bajo fideicomiso. (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 la propiedad siendo valuada son del tipo interés parcial (“partial interest”), ya que el derecho de uso ha sido transferido, por contrato a terceros.

Como su nombre lo indica es principalmente un derecho de uso de la propiedad bajo un contrato de arrendamiento o alquiler donde el inquilino puede desarrollar actividades de negocios o no especificadas en el mismo.

Con este derecho el inquilino puede usar y hacer beneficio de ese uso, pero no dispone del resto de derechos como vender, donar, entre otros.

## **DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO.**

El Valor Justo de Mercado lo definimos como sigue:

Es la cantidad estimada expresada en términos de dinero (DOP/USD) que puede razonablemente esperarse por la propiedad en intercambio entre un comprador y un vendedor que actúen de libre voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable en el cual, tanto el comprador como el vendedor tengan conocimiento pleno de todos los hechos relevantes.

## **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 VALUACIÓN**

Diciembre 21, 2022.

## RESUMEN EJECUTIVO

La opinión del valor justo o razonable de esta valuación lo podemos presentar como sigue:

**Opinión del Valor Justo/Razonable: USD 9,300,000.00**

Son Nueve Millones Trescientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los veintiocho (28) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.



## ANTECEDENTES Y ALCANCE DE LA VALUACIÓN. DATA Y HECHOS RELEVANTES.

De acuerdo con la normativa de la SIV y las vigencias de los informes de tasación hemos recibido de la Fiduciaria Popular, en la persona de su ejecutivo el señor Andrés Ignacio Rivas, la asignación de realizar el avalúo de la propiedad más abajo descrita con el propósito de estimar el valor razonable ("Fair Value") de la misma, para la fecha en que fue realizado.

La propiedad valuada consiste en:

1. Edificio de oficinas Málaga I, con 3 niveles de oficinas y un nivel de parqueo, ocupando un área de terreno de 1,000.00 m<sup>2</sup>, y un área de construcción neta de 1,767.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la C/Rafael Augusto Sánchez No. 65, Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N.
2. Edificio de oficinas Málaga II, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, ocupando un área de terreno de 561.00 m<sup>2</sup>, y un área de construcción neta de 1,109.46 m<sup>2</sup>, ubicado en la C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini, Santo Domingo, D. N.
3. Edificio de oficinas Málaga III, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, ocupando un área de terreno de 495.14 m<sup>2</sup>, y un área de construcción neta de 1,068.44 m<sup>2</sup>, ubicado en la C/Andrés Julio Aybar No. 206, Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N.

Desde el punto de vista legal la propiedad está amparada por 11 Certificados de Títulos: 3 para el Málaga I, 4 para el Málaga II y 4 para el Málaga III. En la parte de este informe identificada como "Descripción Legal Tabulada" lo presentamos de manera detallada.

El uso que se le dará a este informe será para cumplir con la Superintendencia de Valores y su normativa de tiempo para las revisiones y/o actualizaciones de las propiedades bajo fideicomiso.

En la experiencia del último año hemos encontrado un aumento en la adquisición de espacios, no necesariamente por un mercado de inversionistas de fondos inmobiliarios.

En el mercado inmobiliario encontramos que se han edificados dos proyectos para uso comercial de oficina enfocados solo en renta de locales, similares al Sujeto, aunque con elementos de terminación modernos, dentro de los cuales podemos mencionar:

- Torre Roberto Pastoriza, ubicada en la Av. Roberto Pastoriza #358, entre la Av. Abraham Lincoln y la C/Federico Geraldino. Este proyecto es de 12 niveles de oficinas, con áreas para renta desde 77 m<sup>2</sup> a 480 m<sup>2</sup> por nivel y 186 parqueos.
- Torre Altri-Tempi, localizada en la Av. Roberto Pastoriza. Este proyecto tiene un total de 7,986 m<sup>2</sup> de construcción, en 6 niveles y un "rooftop". En el primer nivel tiene un "Show Room" de la empresa Altri Tempì

Para la estimación de la opinión del valor justo de mercado, tenemos la disponibilidad de tres enfoques de valuación, que son los siguientes:

1. Enfoque del Costo
2. Enfoque de Ventas Comparables
3. Enfoque de Capitalización del Ingreso.

El Enfoque del Costo se fundamenta en el Principio Económico de Sustitución: Un comprador prudente bien informado no pagará por una propiedad más que el costo de reproducir un sustituto de la misma con igual deseabilidad que en el mercado y las mismas utilidades.

El Enfoque de Ventas Comparables está basado también en el Principio de Sustitución. Este enfoque es más útil cuando cierto número de propiedades similares han sido vendidas o están siendo ofertadas en el mercado de la propiedad Sujeto.

Al aplicar este enfoque podemos obtener una indicación de valor al ajustar las ventas de acuerdo con sus diferencias con el Sujeto. Se obtiene un rango de valores en el cual el valor de la propiedad tasándose estará incluido.

Los ajustes a esas comparables los podemos hacer tanto de forma cuantitativa como cualitativa. Ajustes en cantidad de dinero o en porcentajes son aplicados a las ventas reales u ofertas existentes en el mercado hasta alcanzar una indicación de valor para la propiedad Sujeto.

Enfoque de Capitalización del Ingreso está basado en el principio de anticipación, en pocas palabras es el valor presente de un flujo de caja a futuro. Este método sería el de capitalización por rendimientos.

El otro método, que es el de capitalización directa, consiste en calcular el ingreso neto o renta que dejará el próximo año, como beneficio neto, la explotación comercial de la propiedad. Y el valor se obtendrá al dividir ese ingreso neto de un año sobre una tasa de capitalización.

En esta ocasión estamos aplicando el Enfoque del Costo y el Enfoque de Capitalización del Ingreso por capitalización por rendimientos, con la data de los contratos vigentes, en vista de que hoy la propiedad tiene un nivel de ocupación estable. Al momento de nuestra visita la tasa de ocupación en los 3 edificios es de un 100%.

Para el caso de los terrenos hemos aplicado el Enfoque de Ventas Comparables.

En el edificio Málaga II el local No. 201 fue recientemente alquilado a la empresa Elecnor y al momento de la inspección estaba en proceso de remodelación.

Dentro del alcance de este avalúo debemos indicar que bajo contrato legal existe un subarrendamiento prácticamente del 60% dentro del Málaga I. Esto puede generar un beneficio al arrendatario. Aunque no hemos obtenido la tasa de alquiler, estamos suponiendo que es la misma de base. En todo caso que fuese mayor, significaría que la suma de ambos derechos de uso daría un valor superior al reportado.

Aprovechando las investigaciones del mercado realizadas para este avalúo, estamos incluyendo parte de las mismas en el presente informe, en la documentación de referencia.

Por lo anterior, al momento de la reconciliación del valor dentro del proceso de valuación, podemos ponderar de manera positiva los resultados del Enfoque del Ingreso 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 cualitativo.

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

En el escenario del Costo 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.

Y realmente al momento de la reconciliación podemos observar que el valor de la propiedad por el arrendamiento tiene un ligero porcentaje de diferencia con el Enfoque del Costo. Esto implica que la inversión en los inmuebles contribuye a valor.

## DESCRIPCIÓN LEGAL TABULADA

No.	Matricula No.	Edificio	Designación Catastral	Descripción	Área (M2)	Propietario
1	0100115170	Málaga I	Solar 4, Manzana 1771, Distrito Catastral No. 01: Local comercial No. 201, 2do. nivel	Local No. 201	589.00	Consorcio Málaga, S. A.
2	0100220658	Málaga I	Solar 4, Manzana 1771, Distrito Catastral No. 01: Local comercial No. 301, 3er. nivel	Local No. 301	589.00	Consorcio Málaga, S. A.
3	0100219612	Málaga I	Solar 4, Manzana 1771, Distrito Catastral No. 01: Local comercial No. 401, 4to. nivel	Local No. 401	589.00	Consorcio Málaga, S. A.
<b>TOTAL MÁLAGA I</b>					<b>1,767.00</b>	
4	0100219647	Málaga II	400412051485: 1	Sector propio SP-01-02-001 del bloque 01, nivel 02, local comercial.	263.25	Consorcio 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	
					<b>359.25</b>	
5	0100219648	Málaga II	400412051485: 2	Sector propio SP-01-03-001 del bloque 01, nivel 03, local comercial	282.07	Consorcio 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	
					<b>378.07</b>	
6	0100219649	Málaga II	400412051485: 3	Sector propio SP-01-04-001 del bloque 01, nivel 04, local comercial	282.07	Consorcio 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	
					<b>378.07</b>	
7	0100219650	Málaga II	400412051485: 4	Sector propio SP-01-05-001 del bloque 01, nivel 05, local comercial.	282.07	Consorcio 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	
					<b>378.07</b>	
<b>TOTAL MÁLAGA II</b>					<b>1,493.46</b>	
8	0100187384	Málaga III	400412050326: 1	Sector propio SP-01-02-001 del nivel 02, bloque 01, local comercial	267.11	Consorcio 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	
					<b>363.11</b>	
9	0100187385	Málaga III	400412050326: 2	Sector propio SP-01-03-001 del nivel 03, bloque 01, local comercial	267.11	Consorcio 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	
					<b>363.11</b>	
10	0100187386	Málaga III	400412050326: 3	Sector propio SP-01-04-001 del nivel 04, bloque 01, local comercial	267.11	Consorcio 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	
					<b>363.11</b>	
11	0100182683	Málaga III	400412050326: 4	Sector propio SP-01-05-001 del nivel 05, bloque 01, local comercial	267.11	Consorcio 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	
					<b>363.11</b>	
<b>TOTAL MÁLAGA III</b>					<b>1,452.44</b>	

## **DESCRIPCIÓN 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 y Málaga III, 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.**

Está 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 un área bruta de construcción de 2,435.04 m<sup>2</sup> y un área neta para oficinas de 1,767.00 m<sup>2</sup>.

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, 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 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.

### **Distribución actual de inquilinos:**

- Local No.201: OMD Dominicana.
- Local No.301: Firma de servicios profesionales Deloitte.
- Local No.401: Firma de servicios profesionales Deloitte

Al momento de nuestra inspección la tasa de ocupación del edificio era de un 100%.

### **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 pueden 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 un área bruta de construcción de 2,241.41 m<sup>2</sup> y un área neta para oficinas de 1,109.46 m<sup>2</sup>.

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.

**Distribución actual de inquilinos:**

- Local No. 201: Elecnor, en proceso de remodelación.
- Local No.301: Coop-Aspire S.R.L.
- Local No. 401: Norte: Southampton Investment, S.R.L.
- Local No.401: Sur: Consorcio Málaga
- Local No 501: Coop-Aspire S.R.L.

Al momento de nuestra inspección la tasa de ocupación del edificio era de un 100%.

**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 un área bruta de construcción de 2,073.34 m<sup>2</sup> y un área neta para oficinas de 1,068.44 m<sup>2</sup>.

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.

**Distribución actual de inquilinos:**

- Local No.201: Elecnor
- Local No 301: Maersk Dominicana
- Local No 401: Asofarma/Leterago
- Local No 501: CPC Investment / Hemuz Group, S.R.L.

Al momento de nuestra inspección la tasa de ocupación del edificio era de un 100%.



## DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

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

La ubicación y entorno del Sujeto se han caracterizado en los últimos años por la instalación de restaurantes en categorías de tamaños clásicos, así como de pequeñas cocinas.

Por otro lado está la renovación de viviendas unifamiliares a locales comerciales y, por otro lado, ya se encuentran dos edificios de consultorios médicos y espacios para procedimientos quirúrgicos ambulatorios, como los MEDICALNET.

También se han construido varios proyectos de edificaciones para uso comercial de oficina, similares al Sujeto, aunque con elementos de terminación modernos, dentro de los cuales podemos mencionar:

- Torre Roberto Pastoriza, ubicada en la Av. Roberto Pastoriza #358, entre la Av. Abraham Lincoln y la C/Federico Geraldino. Este proyecto es de 12 niveles de oficinas, con áreas para renta desde 77 m<sup>2</sup> a 480 m<sup>2</sup> por nivel y 186 parques.
- Torre Altri-Tempi, localizada en la Av. Roberto Pastoriza. Este proyecto tiene un total de 7,986 m<sup>2</sup> de construcción, en 6 niveles y un rooftop. En el primer nivel tiene un Show Room de la empresa Altri Tempi

El Sujeto queda en el cuadrante formado por las siguientes vías importantes de la ciudad de Santo Domingo:

Al norte : Av Gustavo Mejía Ricart  
Al este : Av. Abraham Lincoln  
Al sur : Av. 27 de Febrero  
Al oeste : Av. Winston Churchill

Este sector cuenta con los siguientes servicios básicos de infraestructura:

- Energía eléctrica, suministrada por la empresa EDESUR.
- Sistema de abastecimiento de agua potable y drenaje sanitario y pluvial suministrado por la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD).
- Calles asfaltadas
- Aceras y contenes
- Teléfono
- TV Cable
- Transporte urbano.
- Recogida de basura.

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

- La Dolcerie
- Beer Market
- Restaurante Don Pepe
- Acrópolis Center
- Blue Mall
- Torre World Trade Center (en proceso de construcción)
- Torre Profesional Biltmore
- Hotel Holiday Inn
- JW Marriott Hotel
- Hotel Intercontinental Real Santo Domingo
- Roble Corporate Center
- Edificio Corporativo 2010
- Torre Piantini
- Torre Universal
- Scotiabank.
- Torre Banreservas
- Parque Hábitat
- Torre Roberto Pastoriza
- Torre Altri-Tempi

## **MEJOR Y MÁS 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 MÁS 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 JUSTO O RAZONABLE

En la presente asignación utilizaremos el Enfoque del Costo, Ventas Comparables para el terreno y Capitalización del Ingreso.

Tal como lo explicamos en los antecedentes, la propiedad Sujeto la hemos considerado como generadora de ingresos. Por esta razón iniciamos el proceso de valuación aplicando el Enfoque del Ingreso.

### ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DEL INGRESO O RENTA.

Por la naturaleza de la propiedad Sujeto, la tenemos clasificada en 3 unidades generadoras de ingresos. Estos son:

1. Edificio Málaga I.
2. Edificio Málaga II.
3. Edificio Málaga III.

El Enfoque de Capitalización de Ingresos que hemos aplicado ha sido el de capitalización por rendimientos, que por definición es el valor presente de un flujo de caja a futuro.

Este escenario de valuación lo hemos realizado a partir de las premisas de los contratos de arrendamiento, como son el área considerada de alquilar, el valor de arrendamiento y la tasa de crecimiento, esto complementando con información del mercado, considerando un horizonte de 10 años. La propiedad actualmente tiene una tasa de ocupación del 100%,

La tasa para descontar los flujos la estimamos en 12.40% y la tasa de capitalización en 9.90%, tomando en consideración una estructura de deuda con un 60% de financiamiento, con tasa de interés de un 6.5% y un capital propio de un 40%, con un rendimiento esperado de un 15%.

DATA	
Tasa de descuento	12.70%
Tasa de capitalización	10.20%
Área Edificio MÁLAGA I (m2)	1,805
Área Edificio MÁLAGA II (m2)	1,215.20
Área Edificio MÁLAGA III (m2)	1,169
MÁLAGA I. Ingresos por renta de locales USD/año.	311.988
MÁLAGA II. Ingresos por renta de locales USD/año	281.292
MÁLAGA III. Ingresos por renta de locales USD/año	295.486
Tasa de ocupación	100%

# FLUJO DE CAJA

## MÁLAGA I

ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA LIBRE. FCL  
 EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EL 29/12/2022

	AÑOS					AÑOS				
	1	2							10	
	2023	2024							2032	
Potential Gross Income	Área m2: 1,805 Contract Rent USD/m2 : 14.40 USD/m2									
Edificación principal	311,988.00	327,587.40							483,995.79	
Total ingresos por renta	311,988.00	327,587.40							483,995.79	
Ingreso total por renta de espacios	311,988.00	327,587.40							483,995.79	
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas	-	-							(24,199.79)	
Ingreso Efectivo	311,988.00	327,587.40							459,796.00	
Gastos operativos										
Seguros de la propiedad	15,175.13	15,175.13							22,420.57	
Total Operating Expenses	15,175.13	15,175.13							22,420.57	
Ingreso operativo neto	296,812.88	312,412.28							437,375.43	
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)	3,610.00	3,610.00							4,837.75	
Flujo de caja neto USD	293,202.88	308,802.28							432,537.68	
Opinión Valor de Mercado USD 3,240,000.00										

# FLUJO DE CAJA

## MÁLAGA II

ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA LIBRE. FCL  
 EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EL 29/12/2021

	AÑOS				
	1	2			
	2022	2023			
Potential Gross Income	Área m <sup>2</sup> : 1,215.2    Contract Rent USD/m <sup>2</sup> : 19.29				
Edificación principal	281,292.00	295,356.60			436,376.22
Total ingresos por renta	281,292.00	295,356.60			436,376.22
Ingreso total por renta de espacios	281,292.00	295,356.60			436,376.22
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas					
Ingreso Efectivo	281,292.00	295,356.60			436,376.22
Gastos operativos					
Seguros de la propiedad	13,980.49	13,980.49			20,655.55
Total Operating Expenses	13,980.49	13,980.49			20,655.55
Ingreso operativo neto	267,311.51	281,376.11			393,901.86
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)	2,430.40	2,430.40			3,256.97
Flujo de caja neto USD	264,881.11	278,945.71			390,644.89

Opinión Valor de Mercado USD	2,950,000
------------------------------	-----------

# FLUJO DE CAJA

## MÁLAGA III

ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA LIBRE. FCL  
 EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EL29/12/2022

	AÑOS					AÑOS				
	1	2							10	
	2023	2024							2032	
Potential Gross Income	Área m <sup>2</sup> ; 1,169 Contract Rent USD/m <sup>2</sup> : 21.06									
Edificación principal	295,486.32	310,260.64							458,396.27	
Total ingresos por renta	295,486.32	310,260.64							458,396.27	
Ingreso total por renta de espacios	295,486.32	310,260.64							458,396.27	
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas	-	-								
Ingreso Efectivo	295,486.32	310,260.64							458,396.27	
Gastos operativos										
Seguros de la propiedad	12,915.00	12,915.00							19,081.34	
Total Operating Expenses	12,915.00	12,915.00							19,081.34	
Ingreso operativo neto	282,571.32	297,345.64							439,314.93	
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)	2,338.00	2,338.00							3,133.14	
Flujo de caja neto USD	280,233.32	295,007.64							436,181.78	

Opinión Valor de Mercado USD 3,200,000.00

**RESUMEN ESCENARIOS CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS POR FLUJO DE CAJA**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>OPINIÓN DE VALOR (USD)</b>
MÁLAGA I	3,240,000.00
MÁLAGA II	2,950,000.00
MÁLAGA III	3,200,000.00
<b>TOTAL USD</b>	<b>9,390,000.00</b>





## **ENFOQUE DE VENTAS COMPARABLES**

Existen diez elementos básicos de comparación que deben que deben considerarse en los análisis de comparación de ventas.

1. Derechos de propiedad.
2. Términos financieros.
3. Condiciones de la venta.
4. Gastos incurridos después de la compra.
5. Condiciones de mercado.
6. Localización. Localización dentro de la urbanización. Sitio específico.
7. Aspectos físicos.
8. Aspectos económicos.
9. Uso y zonificación.
10. Otros no de bienes raíces.

En las páginas siguientes presentamos de manera tabulada y pictórica las propiedades de referencia que hemos utilizado en este escenario de valuación del terreno.

## TABLA DE VENTAS COMPARABLES. SOLARES

Venta comparable No.	SUJETO	SUJETO	SUJETO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fecha				May-22	Feb-22	Dic-22	May-22	Mar-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22
Tipo de Propiedad	Terrenos y mejoras (Edificio Málaga I)	Terrenos y mejoras (Edificio Málaga II)	Terrenos y mejoras (Edificio Málaga III)	Solar	Venta Real. Solar	Solar vacante	Solar	Venta Real. Solar	Solar	Solar vacante	Solar	Solar	Solar
Ubicación	C/Rafael Augusto Sánchez No. 65, Ens. Piantini	C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini	C/Andrés Julio Aybar No. 206, Ens. Piantini	Av. Abraham Lincoln esq. C/Max Henríquez Ureña	C/Federico Geraldino No. 58-A	C/Victor Garrido Puello entre las calles Manuel De Jesús Troncoso y Federico Geraldino	Av. Winston Churchill entre las calles Porfirio Herrera y Rafael Augusto Sánchez	C/Freddy Prestol Castillo esq. Héctor Incháustegui Cabral, detrás de Blue Mall	Av. Roberto Pastoriza (antigua Tienda Trace)	C/Seminario detrás del Banco Lafise	Av. Gustavo Mejía Ricart No. 120-A	C/Reparto Marina, detrás del parqueo del Banco Scotiabank de la Av. Abraham Lincoln	C/José A. Soler esq. C/2B
Frete (metros)	20.00	18.81	16.42	35.00	20.60	18.00	40.00	39.05	23.00	23.71	26.41	29.00	19.44
Fondo (metros)	50.00	29.82	30.16	65.89	50.98	50.00	39.38	48.66	89.13	50.00	60.82	32.66	28.40
Fr : Fo	1 : 2.50	1 : 1.59	1 : 1.84	1 : 1.88	1 : 2.47	1 : 2.78	1 : 0.98	1 : 1.25	1 : 3.88	1 : 2.11	1 : 2.30	1 : 1.13	1 : 1.46
Área de solar (m2)	1,000.00	561.00	495.14	2,306.00	1,050.10	900.00	1,575.00	1,900.00	2,050.00	1,200.00	1,606.14	947.00	552.00
Precio (USD)				6,456,800.00	2,500,000.00	2,250,000.00	4,725,000.00	2,500,000.00	4,100,000.00	2,580,000.00	4,818,420.00	2,130,750.00	883,200.00
P/m2 de solar (USD)				2,800.00	2,380.73	2,500.00	3,000.00	2,700.00	2,000.00	2,150.00	3,000.00	2,250.00	1,600.00
Contacto				Giglio & Irizarry	In situ	Barnichta & Asocs.	Mesalina Marmolejos - Citymax	Rafael Soto	José Hernández	<a href="mailto:Luichy3171@gmail.com">Luichy3171@gmail.com</a>	Omar	Omar	Wandi Corcino/ Quality Inmobiliaria
Teléfono				809-616-1484		809-549-7554	809-381-1112	809-804-2466	829-421-2000		809-474-9609	809-474-9609	809-912-8683



VENTA COMPARABLE NO. 1.



VENTA COMPARABLE NO. 2.



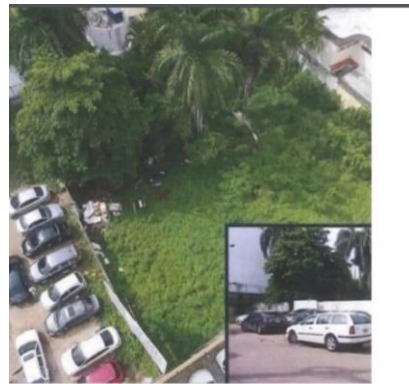
VENTA COMPARABLE NO. 5.



VENTA COMPARABLE NO. 6.



VENTA COMPARABLE NO. 5.



VENTA COMPARABLE NO. 9.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

## ANÁLISIS DE VENTAS COMPARABLES. MÁLAGA I

Venta comparable No.	SUJETO	2	3	5	6	7	8
Fecha		Feb-22	Dic-22	Mar-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22
Tipo de Propiedad	Terrenos y mejoras (Edificio Málaga I)	Venta Real. Solar	Solar vacante	Venta Real. Solar	Solar	Solar vacante	Solar
Ubicación	C/Rafael Augusto Sánchez No. 65, Ens. Piantini	C/Federico Geraldino No. 58-A	C/Víctor Garrido Puello entre las calles Manuel De Jesús Troncoso y Federico Geraldino	C/Freddy Prestol Castillo esq. Héctor Incháustegui Cabral, detrás de Blue Mall	Av. Roberto Pastoriza (antigua Tienda Trace)	C/Seminario detrás del Banco Lafise	Av. Gustavo Mejía Ricart No. 120-A
Frente (metros)	20.00	20.60	18.00	39.05	23.00	23.71	26.41
Fondo (metros)	50.00	50.98	50.00	48.66	89.13	50.00	60.82
Fr : Fo	1 : 2.50	1 : 2.47	1 : 2.78	1 : 1.25	1 : 3.88	1 : 2.11	1 : 2.30
Área de solar (m2)	1,000.00	1,050.10	900.00	1,900.00	2,050.00	1,200.00	1,606.14
Precio (USD)		2,500,000.00	2,250,000.00	2,500,000.00	4,100,000.00	2,580,000.00	4,818,420.00
P/m2 de solar (USD)		2,380.73	2,500.00	2,700.00	2,000.00	2,150.00	3,000.00
<b>Ajustes de la transacción:</b>							
Venta real		Si	No	Si	No	No	No
Ajuste		1	0.85	1	0.85	0.85	0.85
USD/m2 ajustado		2,380.73	2,125.00	2,380.73	1,700.00	1,827.50	2,550.00
<b>Ajustes de la propiedad:</b>							
Ubicación		+	+	+	-	-	+
Tamaño		+	=	-	-	=	-
Aprovechamiento		=	=	+	-	+	+
RANGO VALOR DE MERCADO (USD/m2)	1,700 > S < 2,380	Inferior a 2,380	Inferior a 2,125	Inferior a 2,380	Superior a 1,700	Similar a 1,827	Inferior a 2,550
OPINIÓN VALOR DE MERCADO (USD/m2)	1,800						

## ANÁLISIS DE VENTAS COMPARABLES. MÁLAGA II

Venta comparable No.	SUJETO	5	6	7	9	10
Fecha		Mar-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22
Tipo de Propiedad	Terrenos y mejoras (Edificio Málaga II)	Venta Real. Solar	Solar	Solar vacante	Solar	Solar
Ubicación	C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini	C/Freddy Prestol Castillo esq. Héctor Incháustegui Cabral, detrás de Blue Mall	Av. Roberto Pastoriza (antigua Tienda Trace)	C/Seminario detrás del Banco Lafise	C/Reparto Marina, detrás del parqueo del Banco Scotiabank de la Av. Abraham Lincoln	C/José A. Soler esq. C/2B
Frente (metros)	18.81	39.05	23.00	23.71	29.00	19.44
Fondo (metros)	29.82	48.66	89.13	50.00	32.66	28.40
Fr : Fo	1 : 1.59	1 : 1.25	1 : 3.88	1 : 2.11	1 : 1.13	1 : 1.46
Área de solar (m2)	561.00	1,900.00	2,050.00	1,200.00	947.00	552.00
Precio (USD)		2,500,000.00	4,100,000.00	2,580,000.00	2,130,750.00	883,200.00
P/m2 de solar (USD)		2,700.00	2,000.00	2,150.00	2,250.00	1,600.00
<b>Ajustes de la transacción:</b>						
Venta real		Si	No	No	No	No
Ajuste		1	0.85	0.85	0.85	0.85
USD/m2 ajustado		2,380.73	1,700.00	1,827.50	1,912.50	1,360.00
<b>Ajustes de la propiedad:</b>						
Ubicación		+	-	-	=	-
Tamaño		-	-	-	-	=
Aprovechamiento		+	-	-	+	=
RANGO VALOR DE MERCADO (USD/m2)	1,827 > S < 2,380	Inferior a 2,380	Superior a 1,700	Superior a 1,827	Similar a 1,912	Superior a 1,360
OPINIÓN VALOR DE MERCADO (USD/m2)	1,900					

## ANÁLISIS POR VENTAS COMPARABLES. MÁLAGA III

Venta comparable No.	SUJETO	5	6	7	9	10
Fecha		Mar-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22
Tipo de Propiedad	Terrenos y mejoras (Edificio Málaga III)	Venta Real. Solar	Solar	Solar vacante	Solar	Solar
Ubicación	C/Andrés Julio Aybar No. 206, Ens. Piantini	C/Freddy Prestol Castillo esq. Héctor Incháustegui Cabral, detrás de Blue Mall	Av. Roberto Pastoriza (antigua Tienda Trace)	C/Seminario detrás del Banco Lafise	C/Reparto Marina, detrás del parqueo del Banco Scotiabank de la Av. Abraham Lincoln	C/José A. Soler esq. C/2B
Frente (metros)	16.42	39.05	23.00	23.71	29.00	19.44
Fondo (metros)	30.16	48.66	89.13	50.00	32.66	28.40
Fr : Fo	1 : 1.84	1 : 1.25	1 : 3.88	1 : 2.11	1 : 1.12	1 : 1.46
Área de solar (m2)	495.14	1,900.00	2,050.00	1,200.00	947.00	552.00
Precio (USD)		2,500,000.00	4,100,000.00	2,580,000.00	2,130,750.00	883,200.00
P/m2 de solar (USD)		2,700.00	2,000.00	2,150.00	2,250.00	1,600.00
<b>Ajustes de la transacción:</b>						
Venta real		Si	No	No	No	No
Ajuste		1	0.85	0.85	0.85	0.85
USD/m2 ajustado		2,380.73	1,700.00	1,827.50	1,912.50	1,360.00
<b>Ajustes de la propiedad:</b>						
Ubicación		+	-	-	=	-
Tamaño		-	-	-	-	=
Aprovechamiento		+	-	-	+	=
RANGO VALOR DE MERCADO (USD/m2)	1,827 > S < 2,380	Inferior a 2,380	Superior a 1,700	Superior a 1,827	Similar a 1,912	Superior a 1,360
OPINIÓN VALOR DE MERCADO (USD/m2)	2,000					

Analizando las propiedades de referencia antes presentadas 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 con nuestros análisis y ajustes por condición de venta/ oferta, ubicación, tamaño, aprovechamiento, hemos encontrado que los valores están en el rango de 1,700.00 a 2,380.00 USD/m<sup>2</sup>.

Por conclusión del análisis cualitativo de todas las comparables analizadas, podemos dar una indicación del valor para los terrenos de las 3 propiedades Sujetos alrededor de:

Terreno Málaga I : USD 1,800.00/m<sup>2</sup>.

Terreno Málaga II : USD 1,900.00/m<sup>2</sup>.

Terreno Málaga III : USD 2,000.00/m<sup>2</sup>.



## **VALUACIÓN DE LAS MEJORAS**

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 (DOP/USD) 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.

**ENFOQUE DEL COSTO. MÁLAGA I**

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total (USD)
Edificio de Oficinas	2,435.04	m2	2,069,784.00
<b>Sub-total Mejoras</b>			<b>2,069,784.00</b>
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			542,542.13
<b>Costo Total de Reposición</b>			<b>2,612,326.13</b>
Menos:			
Depreciación física incurable			835,944.36
Depreciación funcional operativa			159,874.36
<b>Opinión Valor Mejoras</b>			<b>1,616,507.41</b>
Ascensores			32,225.95
<b>OPINIÓN VALOR MEJORAS Y ASCENSORES</b>			<b>1,648,733.36</b>

**ENFOQUE DEL COSTO. MÁLAGA II**

<b>Descripción</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Ud.</b>	<b>Costo Total (USD)</b>
Edificio de Oficinas	2,241.41	m2	1,905,198.50
<b>Sub-total Mejoras</b>			<b>1,905,198.50</b>
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			499,400.16
<b>Costo Total de Reposición</b>			<b>2,404,598.66</b>
Menos:			
Depreciación física incurable			697,333.61
Depreciación funcional operativa			153,653.85
<b>Opinión del Valor Mejoras</b>			<b>1,553,611.19</b>
Ascensores			36,931.96
<b>OPINIÓN VALOR MEJORAS Y ASCENSORES</b>			<b>1,590,543.16</b>

**ENFOQUE DEL COSTO. MÁLAGA III**

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total (USD)
Edificio de Oficinas	2,073.34	m2	1,762,339.00
<b>Sub-total Mejoras</b>			<b>1,762,339.00</b>
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			461,953.11
<b>Costo Total de Reposición</b>			<b>2,224,292.11</b>
Menos:			
Depreciación física incurable			600,558.87
Depreciación funcional operativa			146,135.99
<b>Opinión del Valor Mejoras</b>			<b>1,477,597.25</b>
Ascensores			36,931.96
<b>OPINIÓN VALOR MEJORAS Y ASCENSORES</b>			<b>1,514,529.21</b>

[

**RESUMEN DEL ENFOQUE DEL COSTO.**

	<b>MÁLAGA I</b>	<b>MÁLAGA II</b>	<b>MÁLAGA III</b>
TERRENOS	1,800,000.00	1,065,900.00	990,280.00
MEJORAS	1,648,733.36	1,590,543.16	1,514,529.21
<b>Sub-Total (USD)</b>	<b>3,448,733.36</b>	<b>2,656,443.16</b>	<b>2,504,809.21</b>
Valor de mejoras en mejoras	128,093.02	98,907.53	120,887.63
Climatización, cable y data	43,096.09	27,542.77	41,314.16
Sistema eléctrico	28,837.64	47,412.36	28,340.19
<b>Sub-total (USD)</b>	<b>200,026.75</b>	<b>173,862.66</b>	<b>190,541.98</b>
<b>TOTAL (USD)</b>	<b>3,648,760.11</b>	<b>2,830,305.82</b>	<b>2,695,351.19</b>
<b>TOTAL GENERAL (USD)</b>	<b>9,174,417.12</b>		
<b>TOTAL GENERAL EN CIFRAS REDONDEADAS (USD)</b>	<b>9,175,000.00</b>		

## CONCILIACIÓN DEL VALOR

### RESUMEN DE LOS ESCENARIOS (VALORES EN USD)

ENFOQUE O ESCENARIO VALUATORIO	OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO (USD)
Enfoque del Ingreso	9,390,000.00
Enfoque del Costo	9,175,000.00

Por lo anterior y luego de ponderar cada enfoque o escenario con las variables implícitas en cada uno, podemos conciliar nuestra opinión de valor justo/razonable alrededor de:

**Opinión del Valor Justo/Razonable: USD 9,300,000.00**

Son Nueve Millones Trescientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los veintiocho (28) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.

## 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.

Este informe de valuación es para cumplir con la Superintendencia de Valores y su normativa de tiempo para las revisiones y/o actualizaciones de las propiedades bajo fideicomiso.

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.

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 con el 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 edificios como una unidad inmobiliaria generadora de ingresos.

### **Consideraciones especiales:**

Dejamos establecida como una suposición extraordinaria que los edificios están en régimen de condominio. Esto así porque bajo contrato el Málaga I está utilizando 26 parqueos que están en el edificio de parqueos del Málaga IV que no forma parte de este informe de tasación. De manera similar ocurre con el suministro de agua para el Málaga I que viene de la cisterna ubicada en el Málaga IV.

La rampa de circulación del edificio de parqueo del Málaga IV, ocupa en voladizo un área de 101.56 m<sup>2</sup> 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.

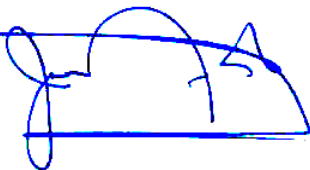
**Nota.-** Aunque presentamos las consideraciones de arriba como parte del informe, ha sido para cumplir con la normativa de no omitir información de la propiedad. No obstante, asimismo podemos decir que esas situaciones, como las del parqueo, pueden considerarse de situación temporal y/o reversible. 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.



## CERTIFICACIÓN

1. Todos los hechos y datos suministrados son verídicos y correctos al mejor saber y entender del valuador 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, asistidos por el Ing. Rafael Morel.
4. Ni 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 valuación ha sido realizada por la solicitud que nos hiciera el señor Andrés Ignacio Rivas.
7. La propiedad que hemos valuado en este informe la hemos agrupado de la siguiente manera:
  - 1) TERRENOS
  - 2) MEJORAS
  - 3) EQUIPOS DE SOPORTE

En Santo Domingo, D. N., a los veintiocho (28) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.



**José I. Tejada**





**JOSÉ IGNACIO TEJADA TABAR**

---

### **EDUCACIÓN**

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.

XXX Congreso Panamericano de Valuación UPAV y el II Encuentro Panamericano de Valuación de Maquinarias e Instalaciones Industriales. UPAV - ITADO. 28-30 de octubre 2015. Punta Cana, República Dominicana.

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 Seguros.  
Miembro fundador de ADOCA, Asociación Dominicana para la Calidad.  
"Candidate for Designation, American Society of Appraisers", con el No. 034059.  
"Candidate for Designation, 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**

**FOTOGRAFÍAS**



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD EDIFICIO MÁLAGA I. CALLE RAFAEL AUGUSTO SÁNCHEZ # 65.







DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA I.



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD EDIFICIO MÁLAGA II. CALLE ANDRÉS JULIO AYBAR # 204.

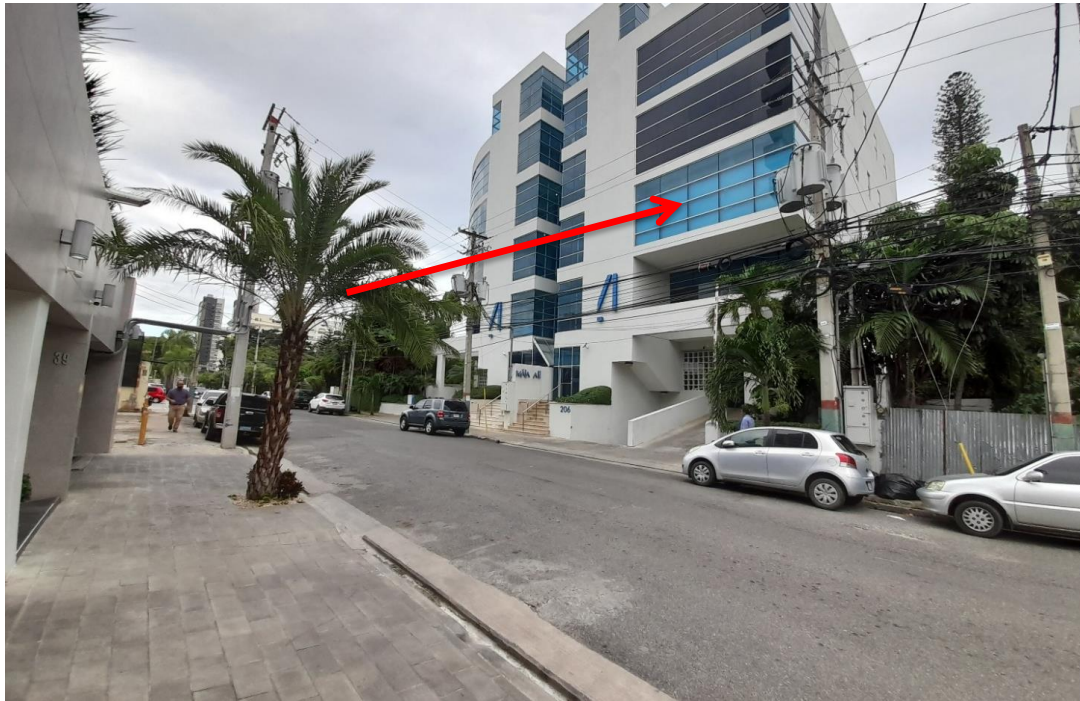






DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA II.





UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD EDIFICIO MÁLAGA III. CALLE ANDRÉS JULIO AYBAR # 206.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA III.

**DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS**



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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

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

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 Titulos del Distrito Nacional.

Firma Autorizada

Registro de Titulos del Distrito Nacional



0321211214



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



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<sup>2</sup>

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.



Firma Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321171250



00471563

1275 x 1320 x 6887

4.53

LITR AL CORSO



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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA  
0100115170

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN  
12/nov/2001, 12:00:00PM

VENE DE  
L1675, F125, V0, H0133

MUNICIPIO  
Distrito Nacional

PROVINCIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS  
589.00 m<sup>2</sup>

OFICINA  
Registro de Títulos del Distrito Nacional

DESIGNACIÓN CATASTRAL  
Solar 4, MANZ 1771, DC 01 : LOCAL COMERCIAL Nº 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 Nº 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 No. 1 al 11 inclusive. Emitido el 4 de noviembre del 2009. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

NULO NULO NULO

NULO NULO NULO

NULO NULO NULO

NULO NULO NULO

NULO NULO NULO

NULO NULO NULO

Firma Autorizada:  
Registro de Títulos del Distrito Nacional

Jeannette Acosta  
Gestora de Negocios  
Banca Empresarial

0320954291



00282599

0162 + 12204 + 8504

309

1 FEB 21 2009

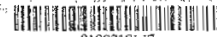


MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y DOCUMENTOS PÚBLICOS



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA



0100219647

28/may/2012, 9:20:00AM

L3503, F242

Distrito Nacional

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

359.25 m<sup>2</sup>

DESIGNACIÓN REGISTRAL  
400412051485 : 1

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., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 1, identificada como 400412051485 : 1, matrícula No.0100219647, del condominio EDIFICIO MÁLAGA II, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 24.07% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a Local Comercial, con una superficie de 263.25 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-001, del bloque 01, ubicado en el nivel M1, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 4 de noviembre del 2011, CONTRATO BAJO FIRMA PRIVADA, legalizado por el Lic. José de Jesús Berge Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.366, inscrito en el libro diario el 28 de mayo del 2012, a las 9:20:00AM. CONSORCIO MALAGA, S. A., persona debidamente representada por HIPÓLITO SALVADOR HERRERA VASALLO, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-00101621-0. Emitido el 14 de junio del 2012. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

  
Firma Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321214779



00788775

1133 - 13445 - 13449

453

01/06/2012

LIBRO 3503

246

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA FOLIA DE MATRÍCULA Y DEL ORO COSTEROS DE DOCUMENTO AL CONTRARIO



### REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA



0100219648

28/may/2012, 9:20:00AM

L3503, F242

Distrito Nacional

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

378.07 m<sup>2</sup>

DESIGNACIÓN CATASTRAL  
400412051485 : 2

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., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 2, identificada como 400412051485 : 2, matrícula No.0100219648, del condominio EDIFICIO MÁLAGA II, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 25.31% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-03-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a Local Comercial, con una superficie de 282.07 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-002, del bloque 01, ubicado en el nivel M1, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho, tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 4 de noviembre del 2011, CONTRATO BAJO FIRMA PRIVADA, legalizado por el Lic. José de Jesús Berges Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.366, inscrito en el libro diario el 28 de mayo del 2012, a las 9:20:00AM, CONSORCIO MALAGA, S. A., persona debidamente representada por HIPÓLITO SALVADOR HERRERA VASALLO, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-00101621-0. Emitido el 14 de junio del 2012. Dra. Rosábel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

Firma Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321214779



00788777

1133 - 13405 - 13449

453

1009 AL DNU





REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA



0100219649

28/may/2012, 9:20:00AM

L3503, F242

Distrito Nacional

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

378.07 m<sup>2</sup>

SEÑALAMIENTO CATASTRAL  
400412051485 : 3

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., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 3, identificada como 400412051485 : 3, matrícula No.0100219649, del condominio EDIFICIO MALAGA II, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 25.31% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-003, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-04-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 04, destinado a Local Comercial, con una superficie de 282.07 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-003, del bloque 01, ubicado en el nivel M1, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 4 de noviembre del 2011, CONTRATO BAJO FIRMA PRIVADA, legalizado por el Lic. José de Jesús Berges Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.368, inscrito en el libro diario el 28 de mayo del 2012, a las 9:20:00AM. CONSORCIO MALAGA, S. A., persona debidamente representada por HIPÓLITO SALVADOR HERRERA VASALLO, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-00101621-0. Emitido el 14 de junio del 2012. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.



Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321214779



00788779

1333 - 13445 - 13448

453



3503

250

REPUBLICA DOMINICANA - MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA - SECRETARÍA DE ESTADO DE LA MARCA DE AGUA - DIRECCIÓN DE LOS REGISTROS INMOBILIARIOS Y CONTRATAS



### REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPUBLICA DOMINICANA



0100219650

28/may/2012, 9:20:00AM

L3503, F242

Distrito Nacional

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

378.07 m<sup>2</sup>

IDENTIFICACIÓN ÚNICA:  
400412051485 : 4

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., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 4, identificada como 400412051485 : 4, matrícula No.0100219650, del condominio EDIFICIO MÁLAGA II, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 25.31% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-05-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 05, destinado a Local Comercial, con una superficie de 282.07 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-004, del bloque 01, ubicado en el nivel M1, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-004, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 4 de noviembre del 2011, CONTRATO BAJO FIRMA PRIVADA, legalizado por el Lic. José de Jesús Berges Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.366, inscrito en el libro diario el 28 de mayo del 2012, a las 9:20:00AM. CONSORCIO MALAGA, S. A., persona debidamente representada por HIPÓLITO SALVADOR HERRERA VASALLO, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-00101621-0. Emitido el 14 de junio del 2012. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

*[Firma manuscrita]*  
Firma Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321214779



00788781

1133 - 13445 - 13449

453

1133 - 13445 - 13449

LIBRO 3350

# CERTIFICADO DE TÍTULO

081

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



## REGISTRO DE TÍTULOS

### JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA



MATRÍCULA  
0100187384

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN  
11/jul/2011, 11:25:00AM

VIENE DE  
L3350, F080

MUNICIPIO  
Distrito Nacional

PROVINCIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS  
363.11 m<sup>2</sup>

OFICINA  
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL  
400412050326 : 1

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., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 1, identificada como 400412050326 : 1, matrícula No.0100187384, del condominio EDIFICIO MALAGA III, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 25% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-001, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-001, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a Local Comercial, con una superficie de 267.11 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-001, ubicado en el nivel M1, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 15 de marzo del 2011, DECLARATORIA, emitida por el Lic. José de Jesús Berges Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.366, inscrita en el libro diario el 11 de julio del 2011, a las 11:25:00AM. CONSORCIO MALAGA, S. A., debidamente representada por su Presidente, el señor Hipólito Salvador Herrera Vasallo, dominicano, casado, con cédula de identidad y electoral No. 001-0101621-0, en Virtud de Acta del Consejo de Administración de fecha 15 de marzo de 2011. Emitido el 22 de julio del 2011. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

NULO NULO NULO  
NULO NULO NULO  
NULO NULO NULO

*[Firma]*  
Firma Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



03211-41269



00635497

6891 > 13445 > 13449

4.53

LEER AL CORSO



ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERNACIONES, BORRADURAS O ENCHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERNACIONES, BORRADURAS O ENCHADURAS

3350

# CERTIFICADO DE TÍTULO

084

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



## REGISTRO DE TÍTULOS

### JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100187385
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	11/Jul/2011, 11:25:00AM
VOLUMEN DE	L3350, F080
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	363.11 m <sup>2</sup>

OFICINA

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL

400412050326 : 2

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., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 2, identificada como 400412050326 : 2, matrícula No.0100187385, del condominio EDIFICIO MALAGA III, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 25% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-002, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-03-001, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a Local Comercial, con una superficie de 267.11 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-002, ubicado en el nivel M1, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 15 de marzo del 2011, DECLARATORIA, emitida por el Lic. José de Jesús Bergés Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.366, inscrita en el libro diario el 11 de julio del 2011, a las 11:25:00AM. CONSORCIO MALAGA, S. A., debidamente representada por su Presidente, el señor Hipólito Salvador Herrera Vasallo, dominicano, casado, con cédula de identidad y electoral No. 001-0101621-0, en Virtud de Acta del Consejo de Administración de fecha 15 de marzo de 2011. Emitido el 22 de julio del 2011. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

  
Firma Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional





3350

# CERTIFICADO DE TÍTULO

085

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MAQUETA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CON TENDRLO



## REGISTRO DE TÍTULOS

### JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA


MATRÍCULA	 0100187386
FECHA Y HORA DE REGISTRO	11/jul/2011, 11:25:00AM
TIPO DE	L3350, F080
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	363.11 m <sup>2</sup>

OFICINA	REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL
---------	---

DESIGNACIÓN CATASTRAL	400412050326 : 3
-----------------------	------------------

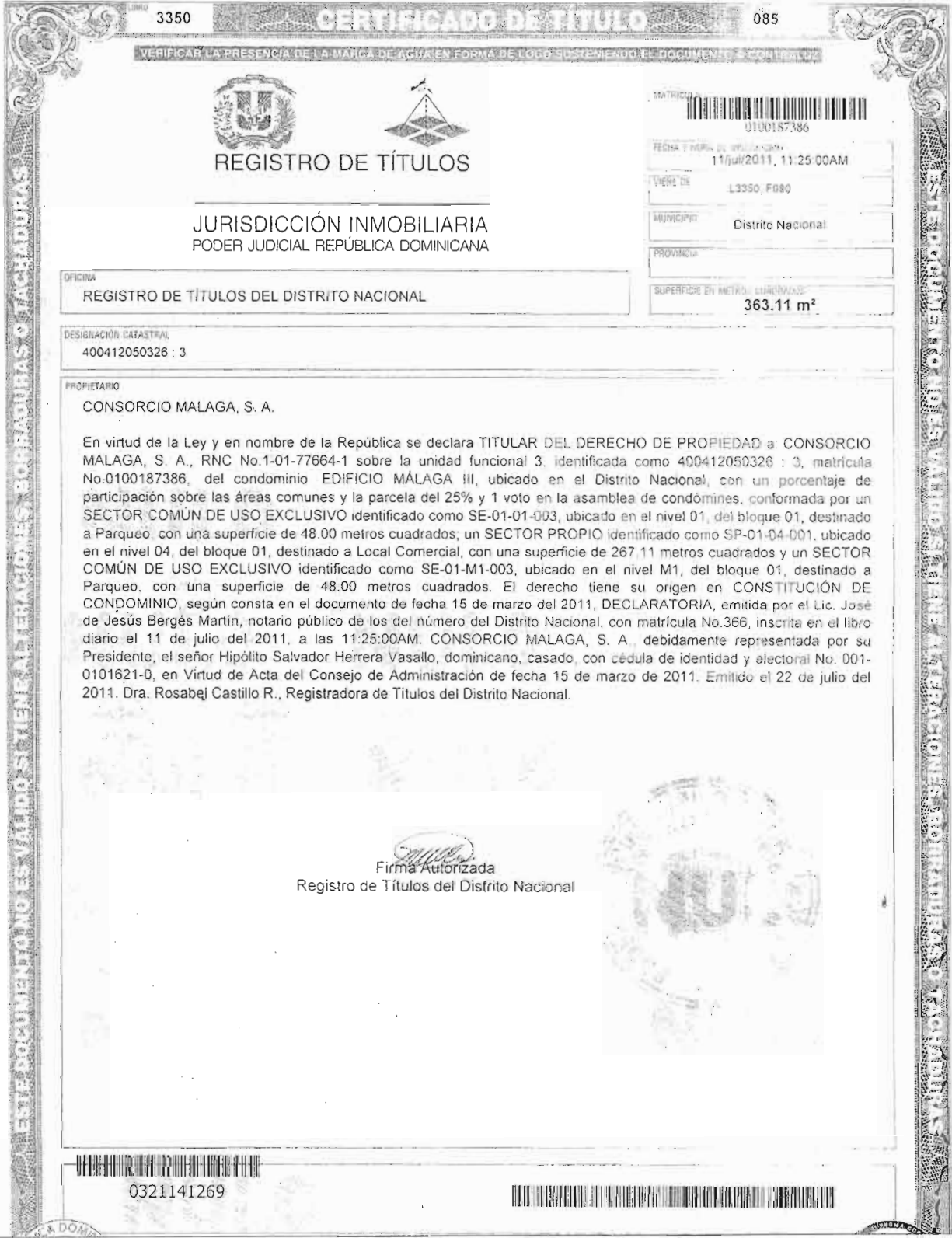
PROPIETARIO	CONSORCIO MALAGA, S. A.
-------------	-------------------------

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: CONSORCIO MALAGA, S. A., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 3, identificada como 400412050326 : 3, matrícula No.0100187386, del condominio EDIFICIO MÁLAGA III, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 25% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-003, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-04-001, ubicado en el nivel 04, del bloque 01, destinado a Local Comercial, con una superficie de 267.11 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-003, ubicado en el nivel M1, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 15 de marzo del 2011, DECLARATORIA, emitida por el Lic. José de Jesús Bergés Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.366, inscrita en el libro diario el 11 de julio del 2011, a las 11:25:00AM. CONSORCIO MALAGA, S. A., debidamente representada por su Presidente, el señor Hipólito Salvador Herrera Vasallo, dominicano, casado, con cédula de identidad y electoral No. 001-0101621-0, en Virtud de Acta del Consejo de Administración de fecha 15 de marzo de 2011. Emitido el 22 de julio del 2011. Dra. Rosabél Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

  
Firma Autorizada  
Registro de Títulos del Distrito Nacional



	0321141269	
---	------------	--

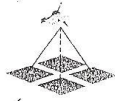


3350

REPUBLICA DOMINICANA

088

VERIFICAR LA PRESENCIA DEL NUMERO DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO ACCIONARIO



### REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA  
  
0100182683

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN  
11/jul/2011, 11:25:00AM

VIERTE DE  
L3350, F080

MUNICIPIO  
Distrito Nacional

PROVINCIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS  
363.11 m<sup>2</sup>

OFICINA

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL

400412050326 : 4

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., RNC No.1-01-77664-1 sobre la unidad funcional 4, identificada como 400412050326 : 4, matrícula No.0100182683, del condominio EDIFICIO MÁLAGA III, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 25% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-05-001, ubicado en el nivel 05, del bloque 01, destinado a Local Comercial, con una superficie de 267.11 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-01-004, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados y un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-004, ubicado en el nivel M1, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 48.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 15 de marzo del 2011, DECLARATORIA, emitida por el Lic. José de Jesús Bergés Martín, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.366, inscrita en el libro diario el 11 de julio del 2011, a las 11:25:00AM. CONSORCIO MALAGA, S. A., debidamente representada por su Presidente, el señor Hipólito Salvador Herrera Vasallo, dominicano, casado, con cédula de identidad y electoral No. 001-0101621-0, en Virtud de Acta del Consejo de Administración de fecha 15 de marzo de 2011. Emitido el 22 de julio del 2011. Dra. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

Firma Autorizada  
Registro de Títulos del Distrito Nacional

0321141269



00636368

6891 + 12445 + 13449

9.5.3

LEER AL OORSO





## **DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA**

Breve descripción:

Toda información que forma parte integral del presente informe, cuya finalidad es la de complementar una idea o sustentar argumentos o hechos, permitiendo al lector quedar mejor informado.

Las referencias de texto o bibliográficas, de cualquier formato como los periódicos, son una manera de utilizar fuentes externas para soportar, mercado, análisis financieros, matemáticos, de producción, de metodología valuatoria.

La finalidad de su inclusión es totalmente a criterio de SICXA.



REFERENCIAS DE ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINA EN SANTO DOMINGO

Fecha	Nombre de la torre	Aire acondicionado	Decoración	División	Nivel	Área de const. (m2)	Parqueo	Área / No. Parques	Precio (USD)	P/m2 de const. (USD)	Contacto	Teléfono
Nov-22	TORRE ÁMBAR ( Torre Corporativa Santo Domingo Motor´s)	Si	No	No	6	440.00	12.00	37	9,700.00	22.05	Data de Internet	
Nov-22	Antiguo Banco de Reservas, Av. Gustavo Mejía Ricart esq. C/Manuel De Js Troncoso	No	No	No	6	2,110.00	87.00	24	40,000.00	18.96	Adriana	829-707-8456
Nov-22	TORRE B & R (Av. Abraham Lincoln No.505)	No	No	No	6	225.00	7.00	32	4,500.00	20.00	Data de Internet	
Nov-22	TORRE B & R (Av. Abraham Lincoln No.505)	No	No	No	6	180.00	5.00	36	3,500.00	19.44	Data de Internet	
Abr-22	NOVOCENTRO	Si	No	No	10	121.00	3.38	36	3,037.50	25.10	Indhira Desangles	809-669-3063
Abr-22	NOVOCENTRO	Si	No	No	9	183.30	5.12	36	4,582.50	25.00	Indhira Desangles	809-669-3063
Abr-22	TORRE ROBERTO PASTORIZA	No	No	No	6	488.00	comunes	81	13,664.00	28.00	Aimée Viñas	809-754-5707
Abr-22	TORRE ROBERTO PASTORIZA	No	No	No	7	488.00	comunes	70	13,664.00	28.00	Aimée Viñas	809-754-5707
Nov-22	PARQUE HÁBITAT	No	No	No	5	512.00	12.00	43	9,216.00	18.00	Bohío Inversiones	849 289 0066
Abr-22	PARQUE HÁBITAT	No	No	No	6	99.70	200.00	35	3,489.50	35.00	Bohío Inversiones	849 289 0066
Abr-22	EDIFICIO ALTRI TEMPI	No	No	No	5	1,200.00	comunes		42,000.00	35.00	María De Jesús	809-540-6950
Feb-21	EDIFICIO ALTRI TEMPI	No	No	No	5	1,200.00	comunes		36,000.00	30.00	Sr. Bertín	809-669-5504
Abril-22	CORPORATIVO 2015 (en obra gris)	No	No	No	7	161.00	4.00	40	4,508.00	28.00	Paola García	809-373-3898
Abril-22	CORPORATIVO 2015 (local con piso pulido/ puerta principal/ sistema de supresión y detención de incendio)	No	No	No	7	161.00	4.00	40	4,830.00	30.00	Paola García	809-373-3898

REFERENCIAS DE ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINA EN SANTO DOMINGO

Fecha	Nombre de la torre	Aire acondicionado	Decoración	División	Nivel	Área de const. (m2)	Parqueo	Área / No. Parquesos	Precio (USD)	P/m2 de const. (USD)	Contacto	Teléfono
Abril-22	CORPORATIVO 2015 (local con piso y paredes pulidas/ techo/ puerta principal/ climatización/ sistema de supresión y detención de incendio/ divisiones/ baño/ kitchenette)	Si	No	No	7	161.00	4.00	40	5,635.00	35.00	Paola García	809-373-3898
Abril-22	CORPORATIVO 2019 (local con piso pulido/ puerta principal/ sistema de supresión y detención de incendio)	No	No	No	2	70.40	2.00	40	1,760.00	25.00	Paola García	809-373-3898
Abril-22	CORPORATIVO 2020 (local con piso pulido/ puerta principal/ sistema de supresión y detención de incendio)	No	No	No	b	72.50	2.00	40	1,885.00	26.00	Paola García	809-373-3898
Nov-22	TORRE PIANINI	N/D	N/D	N/D	2	111.88	4.00	30	2,950.00	26.37	José Miguel González	809-566-7035
Nov-22	TORRE PIANINI	N/D	N/D	N/D	2	110.00	4.00	30	3,000.00	27.27	José Miguel González	809-566-7035
Nov-22	TORRE PIANINI	N/D	N/D	N/D	1	259.00	9.00	30	9,000.00	34.75	Rafael Llanaza	829-521-8601
Abril-22	TORRE PIANINI	N/D	N/D	N/D	1	106.90	9.00	30	3,500.00	32.74	Yolanda	829-910-0106
Nov-22	EDIFICIO LINCOLN 1057	Si	Si	Si	4to	299.00	24.00	30	8,073.00	27.00	Franco	809-895-320



TORRE ÁMBAR



TORRE ROBERTO PASTORIZA



TORRE B & R



EDIFICIO ALTRI TEMPI



TORRE PIANTINI

FOTOGRAFÍAS DE ALQUILERES COMPARABLES