

**EDIFICIOS DE OFICINAS
MÁLAGA II
Ens. Piantini
Informe No. 09323-II**

INFORME DE TASACIÓN
Solicitante
Sr. Andrés Ignacio Rivas P.



SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.
Santo Domingo
Octubre 2023

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

Fecha de la Valuación

Resumen Ejecutivo.

Antecedentes y Alcance de la Valuación. Data y Hechos Relevantes.

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

Octubre 30, 2023

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 09323-II y el mismo corresponde al avalúo de fecha octubre 20 del 2023.

La propiedad valuada consiste en el Edificio de Oficinas Málaga II, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, ocupando un área de terreno de 561.00 m², y un área de construcción neta de 1,109.46 m², ubicado en la C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini, 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.

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


Valor de Mercado: 2,900,000.00 USD

...../

Señor
Andrés Ignacio Rivas P.
Octubre 30, 2023
Página 2.

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.
TASADOR ITADO 198²
RT-01³
ASA 034059⁴
AI No. 397328⁵
UPAV No. 230⁶



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

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Calle 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 total de construcción de 2,241.41 m ² y neta de 1,109.46 m ² , ocupando un área de terreno de 561.00 m ² .

PROPÓSITO DEL AVALÚO

El propósito de esta valuación es estimar la opinión del Valor de Mercado de la propiedad consistente en los terrenos, mejoras y equipos de soporte del Edificio de Oficinas Málaga II, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, ocupando un área de terreno de 561.00 m², y un área de construcción neta de 1,109.46 m², ubicado en la C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini, Santo Domingo, D. N., considerado como derecho del tipo interés parcial y para la fecha de octubre 20 del 2023 (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

Tener una tercera opinión no sesgada del Valor de Mercado de la propiedad, de forma tal que se pueda utilizar como referencia para cualquier transacción presente o futura, de índole financiera y/o comercial.

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.

FECHA DE LA VALUACIÓN

Octubre 20, 2023.

RESUMEN EJECUTIVO

Es nuestra opinión que el valor de mercado de la propiedad, para la fecha efectiva de este avalúo lo podemos presentar como sigue:

Valor de Mercado: 2,900,000.00 USD

Son Dos Millones Novecientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), 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.

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 de Mercado de la misma, para la fecha en que fue realizado.

La propiedad valuada consiste en el Edificio de Oficinas Málaga II, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo, ocupando un área de terreno de 561.00 m², y un área de construcción neta de 1,109.46 m², ubicado en la C/Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini, Santo Domingo, D. N.

Desde el punto de vista legal la propiedad está amparada por 4 Certificados de Títulos. En la parte de este informe identificada como "Descripción Legal Tabulada" lo presentamos de manera detallada.

Para la estimación de la opinión del valor 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 Ventas Comparables.

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

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 de soporte, que son las unidades de refrigeración o aire acondicionado y plantas eléctricas.

DESCRIPCIÓN LEGAL TABULADA

No.	Matricula No.	Edificio	Designación Catastral	Descripción	Área (m2)	Propietario
1	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	
2	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	
3	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	
4	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 MÁLAGA II		1,493.46	

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA VECINDAD.

El Edificio Málaga II está 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. Fue construido en el año 2004.

Ocupa un área de terreno de 561.00 m², con forma regular y topografía plana.

Tiene un 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.

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%.

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 m² a 480 m² por nivel y 186 parqueos.
- Torre Altri-Tempi, localizada en la Av. Roberto Pastoriza. Este proyecto tiene un total de 7,986 m² 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.

Como novedad en el sector de Piantini podemos mencionar el complejo hotelero Latitud 18 Santo Domingo, ubicado en la Av. Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar. Este proyecto incluye dos torres de 20 plantas con un área de construcción de 52,770 m2 y albergará dos hoteles de la cadena Marriott.

Estos hoteles son: el hotel Marriott Santo Domingo Piantini con 208 habitaciones y el hotel Aloft Santo Domingo Piantini con 192 habitaciones. Estos hoteles están programados para ser inaugurados antes de finalizar el presente año 2023.

Además, está en fase construcción el proyecto Distrito Piantini, es un concepto mixto, residencial, hotelero y comercial. Está localizado en la Av. Gustavo Mejía Ricart y está previsto a ser inaugurado en el 2024.

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

- La Dolcerie
- 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 DE MERCADO

En la presente asignación utilizaremos el Enfoque del Costo y Ventas Comparables

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.

VALUACIÓN DE LOS TERRENOS.-

MÉTODOS DE VALUACION DE LOS TERRENOS.

De los cuatro métodos más comunes usados para la valuación de los terrenos, hemos seleccionado el (los) siguiente (s):

- 1) Método de Ventas Comparables. ✓
- 2) Método Extracción del Mercado.
- 3) Método de Segregación.
- 4) Métodos de Capitalización del Ingreso.

- Capitalización Directa a) Capitalización de la Renta o Alquiler de la Tierra.
- Capitalización No Directa a) Método Residual de la Tierra
 b) Método de Subdivisión (Análisis de Flujo de Caja)

En la presente asignación aplicaremos el Enfoque de Ventas Comparables.

ENFOQUE DE VENTAS COMPARABLES

Enfoque de Ventas Comparables.

El Enfoque de Ventas Comparables está basado en el Principio de Sustitución. Este establece: “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 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.

Los elementos y el orden en que deben hacerse los ajustes correspondientes son:

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	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Fecha		Jul-23	Oct-23	Oct-23	Jul-23	Jul-23	Oct-23	Jul-23	Jul-23	Oct-23	Oct-23	Mar-22
Tipo de Propiedad	Terrenos y mejoras	Venta Real. Solar completo	Solar	Solar	Solar	Solar	Solar vacante	Solar	Solar	Solar	Solar	Venta Real. Solar
Sector	Ensanche Piantini	Ensanche Piantini	Ensanche Piantini	Ensanche Piantini	Ensanche Paraiso	Ensanche Piantini	Ensanche Piantini	Los Prados	Urb. Charles Sumner	Ensanche Paraiso	Ensanche Piantini	Ensanche Piantini
Ubicación	C/Andrés Julio Aybar No. 204	Av. Abraham Lincoln esq. C/Max Henríquez Ureña	(Calle interior sin nombre) entre la Av. Abraham Lincoln y la Av. Gustavo Mejía Ricart	C/Manuel De Jesús Troncoso	Av. Winston Churchill No. 202 esq. C/9, entre Av. John F. Kennedy y Av. Charles Sumner (Bealca Torre Empresarial)	Av. Winston Churchill esq. C/Francisco Prats Ramírez (solar vacante, actualmente barra Don José y tienda Quaquer Estable)	Av. Gustavo Mejía Ricart No. 120 A	Av. Charles Sumner esq. C/José López	Av. Charles Sumner	Calle C No. 20, entre la Av. John F. Kennedy, la Av. Winston Churchill, la C/Jacinto Mañón y la Av. Abraham Lincoln	-	C/Freddy Prestol Castillo esq.C/Héctor Incháustegui Cabral, detrás de Blue Mall
Frente (m)	18.81	35.00	32.00	38.00	N/D	33.00	27.00	25.00	25.00	N/D	N/D	39.05
Fondo (m)	29.82	65.89	29.59	34.79	N/D	67.64	59.48	50.00	50.60	N/D	N/D	48.66
Fr : Fo	1 : 1.59	1 : 1.88	1 : 0.92	1 : 0.92	N/D	1 : 2.05	1 : 2.20	1 : 2.00	1 : 2.02	N/D	N/D	1 : 1.25
Área de solar (m2)	561.00	2,306.00	947.00	1,322.00	1,617.00	2,232.00	1,606.00	1,250.00	1,265.00	616.00	410.00	1,900.00
Precio (DOP)		355,188,568.00	170,160,000.00	214,453,782.40	144,184,656.00	373,168,080.00	273,276,960.00	126,135,000.00	168,180,000.00	41,927,424.00	41,632,480.00	135,475,000.00
P/m2 solar (DOP)		154,028.00	179,683.21	162,219.20	89,168.00	167,190.00	170,160.00	100,908.00	132,948.62	68,064.00	101,542.63	71,302.63
Precio (USD)		4,612,000.00	3,000,000.00	3,780,920.00	2,587,200.00	6,696,000.00	4,818,000.00	2,250,000.00	3,000,000.00	739,200.00	734,000.00	2,500,000.00
P/m2 de solar (USD)		2,000.00	3,167.90	2,860.00	1,600.00	3,000.00	3,000.00	1,800.00	2,371.54	1,200.00	1,790.24	1,315.79
Tasa promedio		55.73	56.72	56.72	55.73	55.73	56.72	55.73	55.73	56.72	56.72	54.19
Contacto		Giglio & Irizarry	Julio César Mejía	Rosalba	Sra. Nuria Martín	Julio Cedeño	Omar	Germán Farfán	Hazim Rodríguez	Agustín	Angélica	Rafael Soto
Teléfono		809-616-1484	809-920-1381	809-322-2899	809-352-0014	809-703-5238	809-474-9609	829-673-3953	809-566-9314	809-803-7050	849-817-6280	809-804-2466



VENTA COMPARABLE NO. 2.



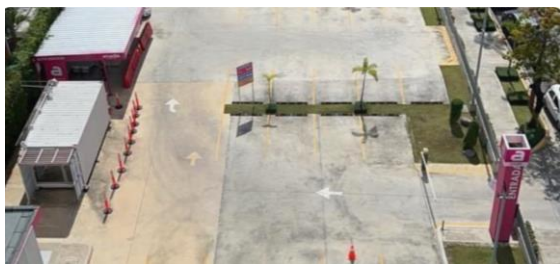
VENTA COMPARABLE NO. 4.



VENTA COMPARABLE NO. 5.



VENTA COMPARABLE NO. 6.



VENTA COMPARABLE NO. 7.



VENTA COMPARABLE NO. 8.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

ANÁLISIS DE VENTAS COMPARABLES

Grid de Ajustes

Ajuste Máximo Absoluto 35% Ajuste Máximo Neto 15% Rango de Ajuste 0-15%

Concepto de Elementos de Comparación
Aquella variable categórica o numérica cuyo cambio de valor implica un cambio en el valor de mercado de la comparable

Ajustes de Comparación	Dirección =	Implica Comparable es Similar al Sujeto
	+	Implica que la Comparable es Superior al Sujeto
	-	Implica que la Comparable es Inferior al Sujeto

COMPARABLES NUMERADAS

	N.º 01	N.º 02	N.º 03	N.º 04	N.º 06	N.º 09
Precio (USD)	4,612,000.00	3,000,000.00	3,780,920.00	2,587,200.00	4,818,000.00	739,200.00
Área m2	2,306.00	947.00	1,322.00	1,617.00	1,606.00	616.00
P/m2 (USD)	2,000.00	3,167.90	2,860.00	1,600.00	3,000.00	1,200.00

AJUSTES	DE LA TRANSACCIÓN						
	Venta real	Si	No	No	No	No	No
	Ajuste por condición de venta/oferta	0.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	USD/m2 ajustado	2,000.00	2,692.71	2,431.00	1,360.00	2,400.00	1,020.00

AJUSTES	DE LA PROPIEDAD												
	Ubicación	+	1,860.00	-	2,881.20	-	2,601.17	-	1,455.20	-	2,232.00	+	1,091.40
	Tamaño	+	1,729.80	+	2,679.52	+	2,419.09	+	1,353.34	=	2,075.76	+	1,091.40
	Relación frente /fondo	-	1,850.89	+	2,491.95	+	2,249.75	+	1,258.60	-	2,221.06	-	1,167.80
	Acceso	+	1,721.32	-	2,666.39	+	2,092.27	-	1,346.70	-	2,376.54	-	1,249.54
	Mejoras del terreno	-	1,841.82	=	2,666.39	=	2,092.27	-	1,440.97	-	2,376.54	=	1,337.01

Opinión del Valor de Mercado, para una superficie del Sujeto de : 561.00 m2 2,000.00 USD/m2 1,122,000.00 USD

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 II

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total (USD)
Edificio de Oficinas	2,241.41	m2	2,196,581.80
Sub-total Mejoras			2,196,581.80
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			575,779.00
Costo Total de Reposición			2,772,360.80
Menos:			
Depreciación física incurable			831,708.24
Depreciación funcional operativa			174,658.73
Valor Tasación Mejoras			1,765,993.83
Ascensores			30,800.00
OPINIÓN DEL VALOR MEJORAS Y ASCENSORES			1,796,793.83

OPINIÓN DEL VALOR MEJORAS DENTRO DE MEJORAS

	MÁLAGA II
Área neta (m2)	1,109.46
Valor mejoras dentro de mejoras (USD/m2)	350.00
Costo de Reposición (USD)	388,311.00
Depreciación (USD)	294,006.90
Opinión de Valor (USD)	94,304.10

SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN

Edificio	Descripción	Cant.	Marca	Modelo	Serie	Capacidad (Toneladas de refrigeración)	Costo de Reposición (USD)	Opinión Valor de Mercado (USD)
Málaga II	Aire acondicionado	1	Ciac	CA43AX060-V3N1C	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	7,200.00
	Aire acondicionado	1	York	H3RA060S06B	WFNM042287	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	York	H3RA060S06B	WFNM042257	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	Weather King	N/A	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	Comfort Time	CTM060CN1-M1013L	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	7,200.00
	Aire acondicionado	1	Ciac	CA43AX060-V3N1C	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	7,200.00
	Aire acondicionado	1	Weather King	N/A	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	Weather King	N/A	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	Weather King	N/A	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	N/A	N/A	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	Comfort Time	CTM160CN1-M13L	N/A	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	7,200.00
	Aire acondicionado	1	York	H3RA060S06B	WFNM042303	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	TGM	MTVCN060A	0G1149208271101500	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	7,200.00
	Aire acondicionado	1	York	H3RA060S06B	WFNM042252	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
	Aire acondicionado	1	York	H3RA060S06B	WFNM042313	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00
Aire acondicionado	1	York	H3RA060S06B	WFNM042258	5 toneladas, 208-230 voltios, frecuencia 60 Hz	7,500.00	2,700.00	
							120,000.00	65,700.00

SISTEMA ELÉCTRICO

Edificio	Descripción	Cant.	Marca	Modelo	Capacidad	Costo de Reposición (USD)	Opinión Valor de Mercado (USD)
Málaga II	Transformador en aceite tipo poste	3	N/D	N/D	50 Kva, voltaje de entrada 12,400 V, voltaje de salida 208 V	5,869.89	2,113.16
	Transfer Seccionador	1	Prodeinca	N/D	Main breaker de 800 Amp, 8 contactores de 150 Amp marca DMC	10,462.46	3,766.49
	Planta eléctrica	1	Cummins	C175D6E	219 Kva, 175 Kw, 1,800 Rpm, 537 horas de uso	42,479.00	33,983.20
	Tanque en acero negro para gasoil	1	N/D	N/D	1,000 Gls	1,529.85	550.75
						60,341.20	40,413.59

RESUMEN DEL ENFOQUE DEL COSTO.

	VALOR DE MERCADO (USD)
TERRENOS	1,122,000.00
MEJORAS	1,796,793.83
Sub-Total (USD)	2,918,793.83
Valor de mejoras en mejoras	94,304.10
Climatización	65,700.00
Sistema eléctrico	40,413.59
Sub-total (USD)	200,417.69
TOTAL (USD)	3,119,211.52

ENFOQUE DE VENTAS COMPARABLES PROPIEDAD COMPLETA

El Enfoque de Ventas Comparables está basado en el Principio de Sustitución. Este establece: “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 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.

Los elementos y el orden en que deben hacerse los ajustes correspondientes son:

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 la investigación de mercado realizada en el ensanche Piantini y otros sectores del Distrito Nacional.

TABLA DE VENTAS COMPARABLES. EDIFICIOS DE OFICINA

Venta Comparable No.	SUJETO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Fecha		Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Mar-22
Tipo	Edificio de oficinas Málaga II	Edificio de oficinas	Edificio de oficinas	Edificio de oficinas	Edificio de oficinas Saint James	Edificio de oficinas	Edificio de oficinas	Edificio de oficinas	Edificio de oficinas, 1er nivel Showroom	Edificio de oficinas	Edificio de oficinas	Venta Real. Edificio de oficinas	Edificio de oficinas
Sector	Ensanche Piantini	Ensanche Naco	Ensanche Naco	Ensanche Piantini	Ensanche Piantini	Ensanche Piantini	Ensanche Naco	Evaristo Morales	Ensanche Naco	Renacimiento	Evaristo Morales	Evaristo Morales	Esperilla
Ubicación	C/ Andrés Julio Aybar No. 204	Av. Roberto Pastoriza	Av. 27 de Febrero, esq. C/ Manuel De Jesús Troncoso	C/Manuel De Jesús Troncoso esq. Av. Gustavo Mejía Ricart	C/Manuel De Jesús Troncoso	Av. Lope de Vega	Av. Gustavo Mejía Ricart casi esq. Av. Tiradentes	-	A 200 metros de la Av. Tiradentes	Av. Rómulo Betancourt, entre la Av. Luperón y la Av. Núñez De Cáceres	Av. 27 de Febrero	Av. Roberto Pastoriza 461 (antiguo edificio CPS)	-
Niveles	5	4	2	5	13	8	2	8	3	5	3	2	5
Parqueos	32	30	15	87	149	32	53	96	15	35	8	-	30
Planta eléctrica	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si
Ascensor	Si	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	No	Si
Aire acondicionado	Si	No	No	Si	Si	Si	No	Si	No	Si	No	No	No
Sótano	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	No	Si
Cant. parqueos/m2	34.67	26.90	86.67	17.97	21.14	115.00	30.19	37.50	70.00	37.20	100.00	-	60.00
Ac/As	1.98	0.66	0.94	0.74	3.15	2.49	2.00	-	3.00	1.63	1.94	0.80	0.82
Área de solar (m2)	561.00	1,218.00	1,381.57	2,100.00	1,000.00	1,477.00	800.00	-	350.00	797.00	412.00	1,000.00	2,199.00
Área bruta de const. (m2)	2,241.41	1,031.00	1,381.57	2,100.00	5,500.00	4,496.00	1,600.00	5,200.00	1,050.00	2,099.00	800.00	800.00	2,199.00
Área neta de const. (m2)	1,109.46	807.14	1,300.00	1,563.00	3,150.00	3,680.00	1,600.00	3,600.00	1,050.00	1,302.00	800.00	800.00	1,800.00
Precio (DOP)		147,316,000.00	328,628,000.00	283,300,000.00	1,048,210,000.00	368,290,000.00	271,968,000.00	736,580,000.00	113,320,000.00	240,805,000.00	73,658,000.00	169,980,000.00	274,100,000.00
Precio (DOP/m2 área neta)		182,516.04	252,790.77	181,254.00	332,765.08	100,078.80	169,980.00	204,605.56	107,923.81	184,950.08	92,072.50	212,475.00	152,277.78
Precio (DOP/m2 área bruta)		142,886.52	237,865.62	134,904.76	190,583.64	81,915.04	169,980.00	141,650.00	107,923.81	114,723.68	92,072.50	212,475.00	124,647.57
Precio (USD)		2,600,000.00	5,800,000.00	5,000,000.00	18,500,000.00	6,500,000.00	4,800,000.00	13,000,000.00	2,000,000.00	4,250,000.00	1,300,000.00	3,000,000.00	5,000,000.00
Precio (USD/m2 área neta)		3,221.25	4,461.54	3,198.98	5,873.02	1,766.30	3,000.00	3,611.11	1,904.76	3,264.21	1,625.00	3,750.00	2,777.78
Precio (USD/m2 área bruta)		2,521.82	4,198.12	2,380.95	3,363.64	1,445.73	3,000.00	2,500.00	1,904.76	2,024.77	1,625.00	3,750.00	
Tasa promedio		56.66	56.66	56.66	56.66	56.66	56.66	56.66	56.66	56.66	56.66	56.66	54.82
Contacto		Renzo	Jonathan Rodríguez Hazim	Wendy Garcia	Wandi Corcino	Wandi Corcino	Milagros Hoffiz	Mesalina Marmolejos	Berthie Sélman	Belkis Hazim de Rodríguez	César Alonso	Ricky Tarrazo	Fernando Pimentel
Teléfono		809-437-9397	809-963-5077	829-497-5465	809-912-8683	809-912-8683	809-330-6789	829-745-3970	829-380-7710	829-717-7790	849-912-9754	809-381-1806	809-920-1381



VENTA COMPARABLE NO. 1.



VENTA COMPARABLE NO. 2.



VENTA COMPARABLE NO. 3.



VENTA COMPARABLE NO. 4.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES



VENTA COMPARABLE NO. 5



VENTA COMPARABLE NO. 6.



VENTA COMPARABLE NO. 7.



VENTA COMPARABLE NO. 8.



1 de 21. Edificio de 5 niveles de oficinas + sotano

VENTA COMPARABLE NO. 9.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

ANÁLISIS DE VENTAS COMPARABLES

Grid de Ajustes

Ajuste Máximo Absoluto 35% Ajuste Máximo Neto 15% Rango de Ajuste 0-15%

Concepto de Elementos de Comparación
Aquella variable categórica o numérica cuyo cambio de valor implica un cambio en el valor de mercado de la comparable

Ajustes de Comparación	Dirección	=	Implica Comparable es Similar al Sujeto
		+	Implica que la Comparable es Superior al Sujeto
		-	Implica que la Comparable es Inferior al Sujeto

COMPARABLES NUMERADAS

	N.º 01	N.º 03	N.º 05	N.º 06	N.º 08	N.º 12
Precio (USD)	2,600,000.00	5,000,000.00	6,500,000.00	4,800,000.00	2,000,000.00	5,000,000.00
Área m2	807.14	1,563.00	3,680.00	1,600.00	1,050.00	1,800.00
P/m2 const. (USD)	3,221.25	3,198.98	1,766.30	3,000.00	1,904.76	2,777.78

AJUSTES	DE LA TRANSACCIÓN												
	Venta real	No	No	No	No	No	No						
	Ajuste por condición de venta/oferta	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%						
	USD/m2 ajustado	2,738.06	2,719.13	1,501.36	2,550.00	1,619.05	2,361.11						
	DE LA PROPIEDAD												
	Ubicación	-	2,929.73	=	2,719.13	-	1,606.45	-	2,728.50	=	1,619.05	-	2,526.39
	Tamaño	+	2,724.65	=	2,719.13	-	1,718.91	-	2,919.50	-	1,732.38	=	2,526.39
	Niveles	=	2,724.65	+	2,528.79	-	1,839.23	-	3,123.86	-	1,853.65	+	2,349.54
	Parqueos	+	2,533.92	+	2,351.78	-	1,967.97	+	2,905.19	=	1,853.65	=	2,349.54
	Indice de construcción	-	2,711.30	-	2,516.40	+	1,830.22	-	3,108.55	-	1,983.40	-	2,514.01

Opinión del Valor de Mercado, para una superficie del Sujeto de : 1,109.46 m2 2,515.20 USD/n **2,790,518.95 USD**

RECONCILIACIÓN DEL VALOR

Como ha notado el lector, en este avalúo hemos presentado dos escenarios de valuación. Adicional hemos realizado de manera interna 5 posibles escenarios.

Cuando decimos escenarios es para plantearnos opciones de negociación o estimación del valor que puede tener un comprador como el vendedor.

El tasador procura colocarse en ambas posiciones a partir de los Principios de Tasación como son el de Sustitución y el de Anticipación*. En esta ocasión que solo hemos aplicado el Enfoque de Ventas Comparables y Enfoque del Costo, solo el de Sustitución.

Aclaremos que no todos los escenarios calculados lo colocamos en el cuerpo del informe, aunque si los mantenemos dentro del expediente, esto lo hacemos así, por protocolo valuatorio. Solo colocamos los más comparativos o consistentes con los otros enfoques.

Como se observa, cada escenario es un indicativo diferente de valor y toca reportar una opinión u otras veces podemos presentar un rango de valor.

Por lo tanto, la reconciliación consistirá entonces derivar de los distintos valores de la aplicación de los enfoques y/o de los escenarios aquella indicación de valor. En pocas palabras resolver o analizar las diferencias entre las distintas indicaciones obtenidas.

Es en el proceso de la reconciliación donde el tasador identifica los detalles que generan o disminuyen los valores.

El Enfoque del Costo tiene la incapacidad de que no mide la generación de ingresos para convertir en valor. Como sabemos está basado en el Principio de Sustitución, un comprador que sabe lo que quiere comprar no pagará más por un bien de lo que puede significarle cierta cantidad de dinero.

En este proceso de conciliación, el costo solo mide la inversión del Sujeto pero no reconoce el Principio de Contribución, que es como se convierte en valor la inversión y como a su vez puede generar riquezas o valor.

El Enfoque de Ventas Comparables como su nombre lo indica se basa en ventas, en esta ocasión no hemos obtenido ventas reales sino ofertas de ventas que hemos tenido que ajustar, hasta llegar a una opinión del valor.

Podemos observar que el valor obtenidos por este enfoque es inferior al del Costo. Si hubiésemos calculado la tasa de equilibrio que corresponde a los valores encontrados por Ventas Comparables, notamos que las mismas son inferiores a las del mercado, por lo que en nuestra conclusión de conciliación, este enfoque tendrá menor ponderación.

Por todo lo anterior, los indicativos de valor nos permiten llegar a la opinión del valor de la propiedad, basados en el Enfoque de Costo y Ventas Comparables, como sigue:

RESUMEN DE LOS ESCENARIOS (VALORES EN USD)

ENFOQUE O ESCENARIO VALUATORIO	OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO (USD)
Enfoque del Costo	3,119,211.52
Enfoque de Ventas Comparables	2,790,518.95

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

Opinión del Valor de Mercado: 2,900,000.00 USD

Son Dos Millones Novecientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), 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 de Mercado expresado, no incluye otros valores, que pudieran derivarse por otras causas, o por la privación del usufructo de la propiedad analizada.

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 (Málaga I, II y III) y sus respectivas áreas, hemos supuesto que las condiciones especiales más abajo señaladas son legalmente permitidas, aunque no estén señaladas en régimen de condominio.

Consideraciones especiales:

Dejamos establecida como una suposición extraordinaria que aunque estamos reportando el valor de cada edificio de una manera independiente, es decir en informe particular, suponemos que todos están en un mismo régimen de condominio.

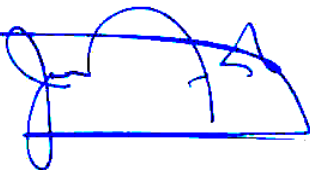
Los edificios de oficinas Málaga II y Málaga III comparten la estructura de la escalera de emergencia.

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.

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 y Randol Báez.
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:
 - TERRENOS
 - MEJORAS
 - EQUIPOS DE SOPORTE

En Santo Domingo, D. N., a los treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), 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.

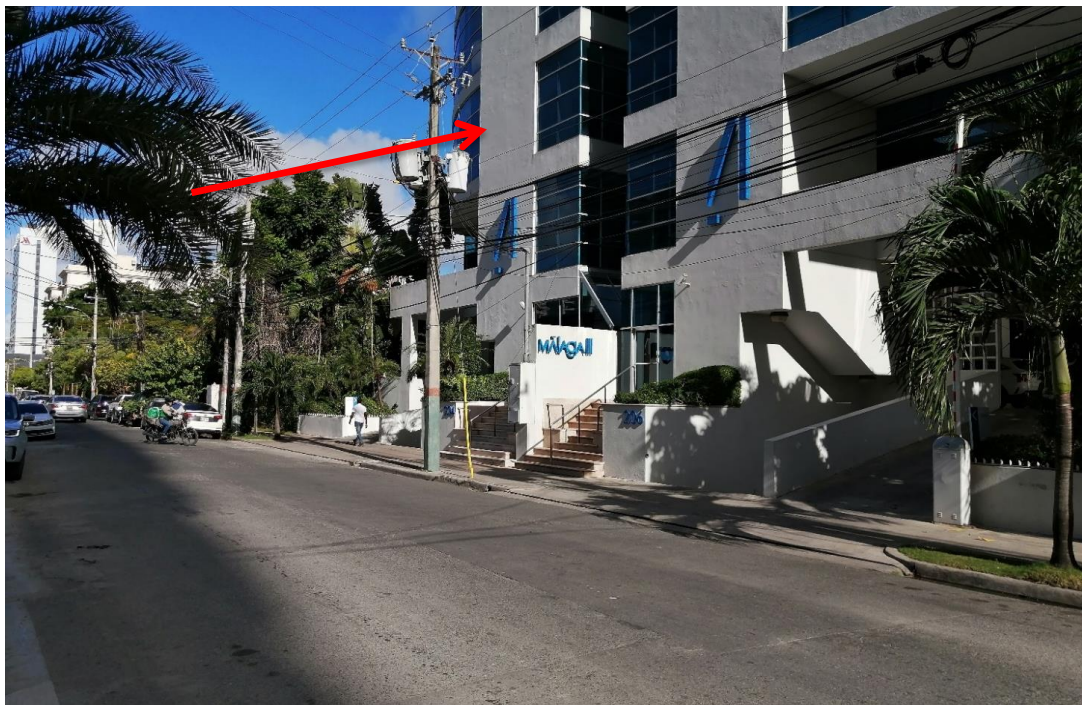
Experiencia académica - administrativa en la dirección de la Escuela de Ingeniería Industrial en la Universidad Católica Madre y Maestra, Profesor en INTEC, UNPHU, UNIBE e ITADO.

ANEXOS

FOTOGRAFÍAS



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA II. CALLE ANDRÉS JULIO AYBAR No. 204.



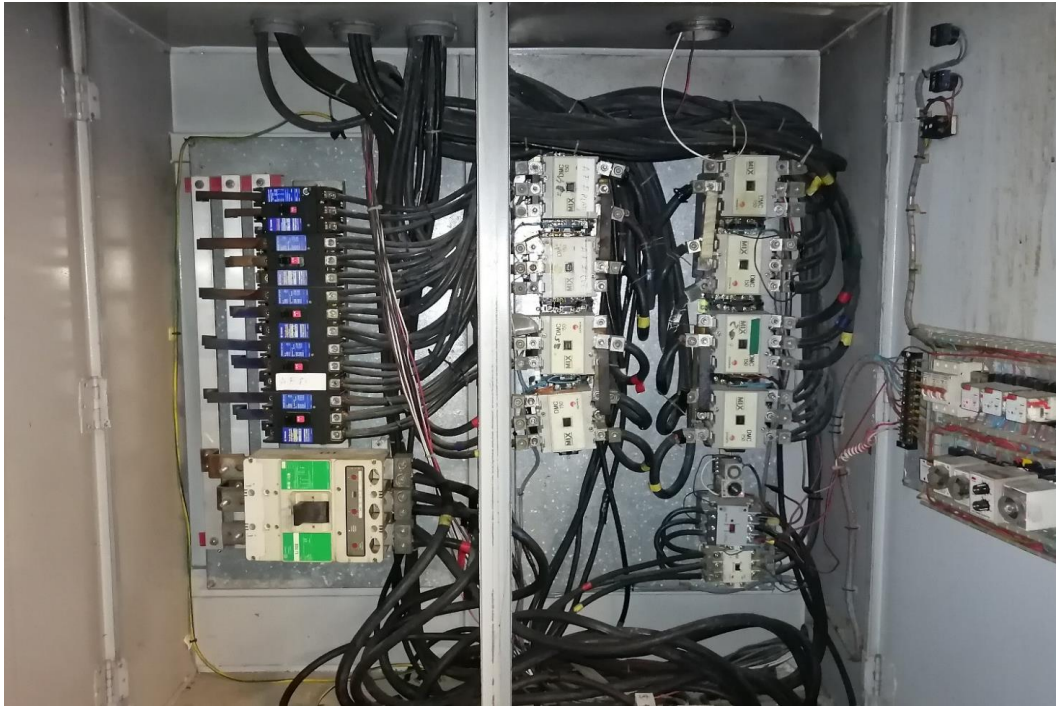


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO MÁLAGA II.

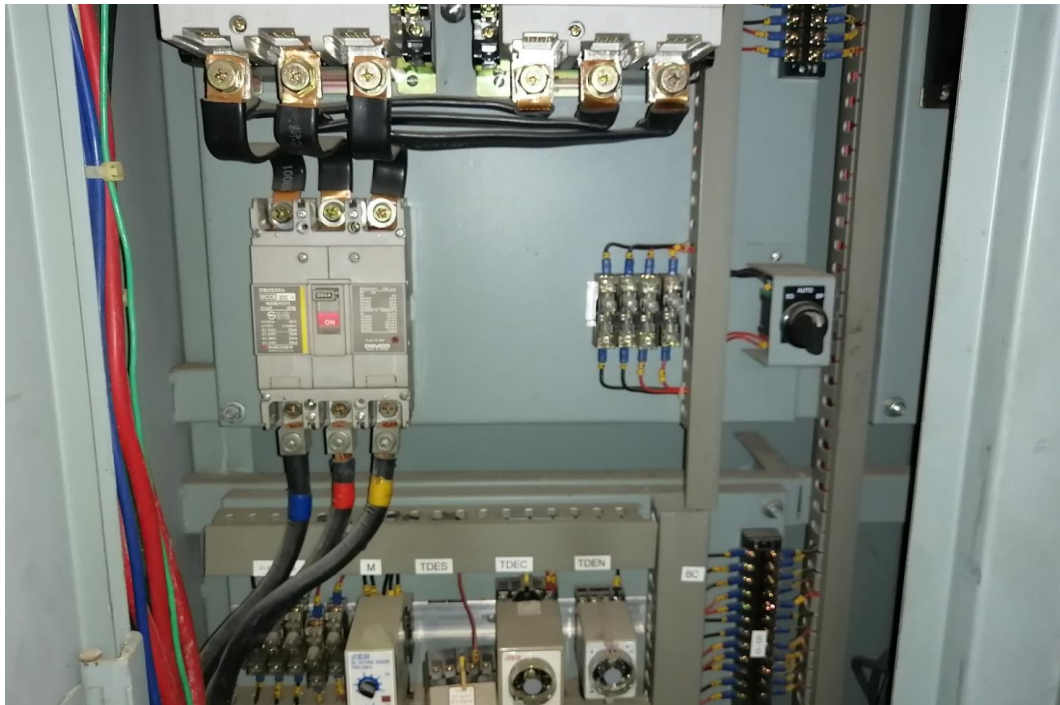


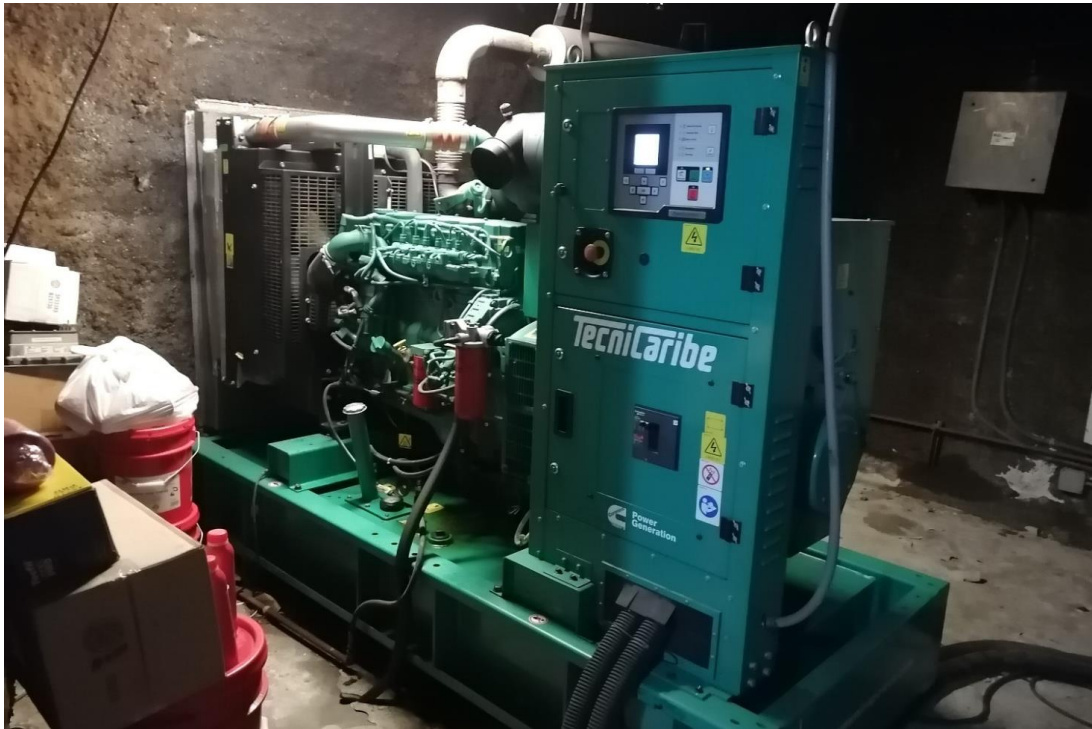
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD, SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN.



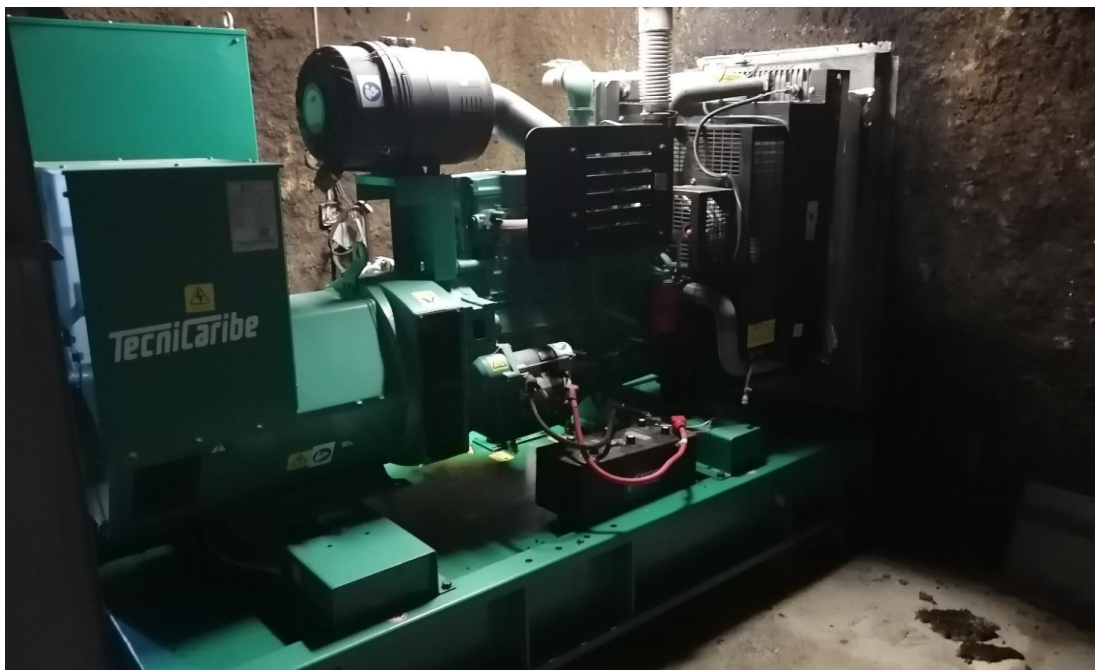


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SISTEMA ELÉCTRICO.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA.



DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS

VERIFICAR LA VERDADERA Y ÚNICA EXISTENCIA DE LA DESCRIPCIÓN DE LAS COSAS POR ESTOS NÚMEROS DOCUMENTOS Y CONTRATOS



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 m²

DESIGNACIÓN CATASTRAL
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 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 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 Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321214779

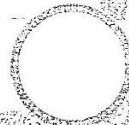


00788775

1133 • 13445 • 13449

4.5.3

00788775



REPUBLICA DOMINICANA DE LA PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO DE LOS BIENES COMUNES DE LOS PARTICIPANTES EN UN CONDOMINIO



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

Matrícula	0100219648
Fecha de Registro	28/may/2012, 9:20:00AM
Libro de	L3503, F242
Municipio	Distrito Nacional
Superficie en m²	378.07 m²

OFICINA: REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACION 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 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 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. Rosabel Castillo R., Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

Firma Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



0321214779



00788777

1133 - 13445 - 13449
4.53
LEER AL DORSO



REPUBLICA DOMINICANA MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA



0100219649

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

L3503, F242

Distrito Nacional

378.07 m²

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN 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, matricula No.0100219649, 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 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 matricula 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



00788779

1133 - 13445 - 13449

453



VERIFICAR LA PRESENCIA DE ALMACEN DE AGUA EN TITULO DE BLOQUE O CONDOMINIO EN CASO DE PARTICIPACION



REGISTRO DE TÍTULOS
JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPUBLICA DOMINICANA

Barcode: 0100219650
Date: 28/may/2012, 9:20:00AM
L3503, F242
Distrito Nacional
378.07 m²

MATRÍCULA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL
DESIGNACION DE CATEGORÍA
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 Autorizada

Registro de Títulos del Distrito Nacional



Barcode: 0321214779

Barcode: 00788781



Barcode: 00788781

1133 • 13445 • 12449
4.53
LEER AL DORSO



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.

GLOSARIO

Principio de Contribución

Establece que el valor de un componente particular de una propiedad, tales como terreno, mejoras, es medido en función de su contribución al valor total de la propiedad.

Principio 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 en el mercado y las mismas utilidades.

Principio de Anticipación

El valor de un bien se basa en las expectativas de beneficios que se puedan obtener en el futuro.