

**LOCAL COMERCIAL NO. 303-A
MALECON CENTER
SANTO DOMINGO
Informe No.11523-11**

INFORME DE TASACIÓN
Solicitante
Sr. Andrés Ignacio Rivas P.



SISTEMAS & INGENIERÍA, SRL.
Santo Domingo
Diciembre 2023

TABLA DE CONTENIDO

Carta de Tramitación.

Formulario Tasación

Antecedentes y Alcance del Avalúo. Data y Hechos Relevantes

Mejor y Más Alto Uso.

Mejor y Más Alto Uso. Propiedad Sujeto.

Estimación de la Opinión del Valor.

Conciliación del Valor.

Suposiciones y Consideraciones Generales

Certificación del Valor.

Resumée.

Anexo

Fotografías.

Documentación Legal y Planos.

SISTEMAS & INGENIERÍA, SRL.

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

Diciembre 28, 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 de documentos con el No. 11523-11 y corresponde al avalúo de fecha diciembre 08 del 2023.

La propiedad valuada consiste en el local comercial No. 303-A del 3er. nivel del Condominio Malecón Center, en la parte identificada como plaza, ubicado en la Av. George Washington No. 500, en Santo Domingo, D. N., con un área de construcción de 75.47 m2.

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 del Valor Razonable que podemos presentar para la referida propiedad, para la fecha efectiva de este avalúo, está alrededor de:

83,017.00 USD

La propiedad arriba mencionada fue inspeccionada físicamente, valuada como un todo, y como derecho del tipo interés parcial, ya que el derecho de uso ha sido transferido por contrato a terceros, sujeto a suposiciones y consideraciones generales, que están señaladas en este informe.

A su atención,

José L. Tejada, B.S.I.E.¹

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

SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.

Apartado 748-2, D. N., Tel. 809-368-2231, 809-563-8452, 809-549-3949

Referencia:	BONAMALECONCENTER	Fecha Informe:	Diciembre 28, 2023
Solicitante:	Sr. Andrés Ignacio Rivas		
Ubicación propiedad:	Local comercial No. 303-A del 3er. nivel del Condominio Malecón Center, ubicado en la Av. George Washington No. 500, en Santo Domingo, D. N.		

Objetivo:	El propósito de esta valuación es estimar la opinión del Valor Razonable del local comercial No. 303-A del 3er. nivel del Condominio Malecón Center, ubicado en la Av. George Washington No. 500, en Santo Domingo, D. N., con un área de construcción de 75.47 m ² , considerado como derecho de interés parcial y para la fecha del 08 de diciembre del 2023, (desconocemos si tienen algún gravamen o impedimento de uso u operación).
Uso:	Tener una tercera opinión no sesgada del Valor Razonable de la propiedad, de forma tal que se pueda utilizar como referencia para cualquier transacción presente o futura, de índole financiera y/o comercial.
Derechos de Propiedad:	<p>Los derechos de la propiedad siendo evaluada, son del tipo interés parcial ("partial interest"), ya que el derecho de uso ha sido transferido, por contrato a terceros.</p> <p>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.</p> <p>Con este derecho el inquilino puede usar y hacer beneficio de ese uso, pero no dispone del resto de derechos como vender, sub-alquilar, donar, entre otros.</p>
Definición del Valor 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 del Avalúo:	Diciembre 08, 2023
Tipo de Informe:	Mixto: Formulario - Narrativo
Opinión del Valor Razonable:	83,017.00 USD

DESCRIPCIÓN LEGAL

Propietario	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios BONA CAPITAL No. 3-FP
Designación Catastral	Solar 11-A-1-REF.-003.8063, Porción F, D.C. 01, Local Comercial 303-A, tercer nivel, del Condominio Malecon Center
Distrito/Municipio	Santo Domingo, Distrito Nacional
Certificado de Título/Matricula	0100033146
Área local	75.47 m2

COLINDANCIAS (De Malecon Center)

Norte:	<input type="checkbox"/> Mejor	<input type="checkbox"/> Similar	<input type="checkbox"/> Inferior	<input checked="" type="checkbox"/> N/A (Av. Independencia)
Este:	<input type="checkbox"/> Mejor	<input type="checkbox"/> Similar	<input type="checkbox"/> Inferior	<input checked="" type="checkbox"/> N/A (Solar vacante)
Sur:	<input type="checkbox"/> Mejor	<input type="checkbox"/> Similar	<input type="checkbox"/> Inferior	<input checked="" type="checkbox"/> N/A (Av. George Washington)
Oeste:	<input type="checkbox"/> Mejor	<input type="checkbox"/> Similar	<input type="checkbox"/> Inferior	<input checked="" type="checkbox"/> N/A (Torre Veiramar II)

INFORMACIÓN DEL SECTOR

Datos del Sitio

Forma:	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	
Topografía	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Semiplano	<input type="checkbox"/> Accidentado
Dimensión:	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fondo	

Servicios

Calle	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltada	<input type="checkbox"/> marginal	<input checked="" type="checkbox"/> principal
	<input type="checkbox"/> secundaria	<input type="checkbox"/> camino	<input type="checkbox"/> adoquinada
Acera/contén	<input checked="" type="checkbox"/>		
Alcant. Sanitario y Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>		
Acueducto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Alumbrado eléctrico	<input checked="" type="checkbox"/>		
Filtrante	<input checked="" type="checkbox"/>		
Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>		
TV cable	<input checked="" type="checkbox"/>		

Tipificación

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Playa
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Turístico	<input type="checkbox"/> Otros:
<input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input type="checkbox"/> Agrícola	

Atributos

- | | | | |
|--------------|---|--|--|
| Calidad | <input checked="" type="checkbox"/> Alta | <input type="checkbox"/> Media | <input type="checkbox"/> Baja |
| Interés | <input checked="" type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Medio | <input type="checkbox"/> Bajo |
| Conservación | <input checked="" type="checkbox"/> Bueno | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Malo |
| Edad | <input type="checkbox"/> Nuevo | <input type="checkbox"/> Antiguo | <input checked="" type="checkbox"/> Remodelado |
| Clase social | <input checked="" type="checkbox"/> Alta | <input checked="" type="checkbox"/> Media alta | <input type="checkbox"/> Media |
| Clase social | <input type="checkbox"/> Media baja | <input type="checkbox"/> Baja | <input type="checkbox"/> Muy baja |

Etapa de Desarrollo

- Integración Crecimiento Estable Cambio uso

DESCRIPCIÓN DE LA MEJORA

Arquitectura

- Colonial Victoriano Moderno Post-moderno

Tipo de edificación

- Local Comercial Edificio Comercial Otros
- Plaza Comercial Local en "food court" de plaza o edificio Local aislado

Local comercial con un área de 75.47 m2 dentro de la plaza del Condominio Malecon Center. El bloque donde se encuentra el Sujeto tiene cuatro niveles, dos niveles de locales comerciales y dos niveles de parqueos.

Calidad construcción

- Muy buena Buena Corriente Inferior
- Mala Otros:

Conservación construcción

- Buena Regular Mala

Planificación del Local Sujeto

- Área de counter
- Área de cocina

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Paredes:	Bloques de hormigón armado.
Pisos:	Cerámica grado alimenticio.
Entrepisos:	N/A
Techo:	Hormigón armado.
Counter para orden y despacho pedidos:	En bloques de hormigón armado, revestido de madera, con tope en granito soportado por una estructura de hierro galvanizado.
Escalera:	N/D
Plafón:	De yeso con luces (en mal estado)
Marcos y puertas exteriores:	Enrollable en acero galvanizado
Marcos y puertas interiores:	Aluminio y vidrio
Ventanas:	N/D
Terminación exterior:	Pañete liso, pintura, revestimiento de cerámica en área tienda.
Terminación interior:	Pañete liso, pintura y revestimiento de “sheetrock”.
Rejas/protección de hierro:	Sistema de protección tipo enrollable en acero galvanizado perforado, sobre counter.

COCINA: (No se pudo apreciar por estar todo desmontado)

BAÑOS: Comunes de la plaza.

VARIOS

Cisterna: Común

Capacidad: N/D

Tanque hidroneumático: Común

Bomba: Común

Pozo: Si

Parqueos: Común

Instalación eléctrica

Vistas

Empotradas

Lujo

Normal

Económica

Instalaciones sanitarias

Vistas

Empotradas

Instalaciones de Gas

Vista

Empotradas

Tuberías

Galvanizada

PVC

Cobre

Polietileno Reticulado

ANTECEDENTES Y ALCANCE DE LA VALUACIÓN. DATA Y HECHOS RELEVANTES

Hemos recibido de Fiduciaria Popular, S.A., en la persona de su Gerente General, Andrés Ignacio Rivas P., la valuación del local comercial No. 303-A del 3er. nivel del Condominio Malecón Center, ubicado en la Av. George Washington No. 500, en Santo Domingo, D. N., con un área de construcción de 75.47 m².

Es un local localizado en el área de “food court” y actualmente no se encuentra en uso, ni acondicionado para operar.

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 del 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.

Para fines de este avalúo hemos aplicado el Enfoque de Capitalización del Ingreso. Y, esto así, porque se trata de una propiedad generadora de ingresos y que está bajo un Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios. Es el enfoque del ingreso que da la medición de rentabilidad de la renta del contrato con respecto a la del mercado.

Actualmente este local no está operando, aunque si genera ingresos por contratos.

MEJOR Y MÁS ALTO USO.

El Mejor y más alto uso puede ser definido como: “el uso de una propiedad que siendo legalmente permitido, físicamente posible y económicamente factible, genera el valor presente de mayor productividad”.

Se entiende que la definición anterior es para los terrenos, por lo que debemos chequear entonces la propiedad Sujeto cuando tiene mejoras y cuando no tiene (solar vacante), pues podría resultar que el mejor y más alto uso sea diferente al que actualmente tiene.

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 no está en su mejor y más alto, porque actualmente no se encuentra en uso, aunque si genera ingresos por contratos.

ESTIMACIÓN DE LA OPINIÓN DEL VALOR RAZONABLE.

Para fines de esta valuación aplicaremos el Enfoque de Capitalización del Ingreso por rendimiento.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DEL INGRESO O RENTA. POR RENDIMIENTO

Hemos realizado este escenario de Capitalización del Ingreso a partir de los contratos de arrendamiento y del "rent roll" actualizado, documentos que fueron suministrados por el cliente y se encuentran en nuestro gabinete. También nos asistimos del prospecto de emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios BONA CAPITAL, así como también con data del Banco Central de la República Dominicana.

La tasa para descontar el flujo la estimamos en 12.70% y la tasa de capitalización en 10.20%, tomando en consideración una estructura de deuda con un 60% y un capital propio de un 40%.

Los gastos financieros se estimaron con una tasa de interés de 7%, según información del Banco Central de la República Dominicana.

Hemos realizados un escenario a 7 años, el 8vo año se calculó para estimar el valor que se supone se vendería la propiedad en el año donde termina el horizonte de proyección y éste lo hemos calculado con el ingreso neto del 8vo año dividiendo sobre una tasa de capitalización, menos la comisión de venta.

ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA. FCI.
EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EL 22/12/203

Local Comercial 303-A, tercer nivel del Condominio Malecon Center	Años					
	1	2				7
	2024	2025				2030
Superficie m2: 75.47	Renta inicial de contrato : 27.55 USD/m2					
Renta área de cocina y restaurante	24,948	26,195				33,433
Ingreso total por renta de locales	\$ 24,948.00	\$ 26,195.40				\$ 33,432.71
Ingreso total por renta de espacio	24,948.00	26,195.40				33,432.71
Tasa de desocupación	0%	0%				0%
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas						
Ingreso Efectivo	\$ 24,948.00	\$ 26,195.40				\$ 33,432.71
Gastos operativos						
Mantenimiento área común (CAM)	\$ 3,622.56	\$ 3,803.69				\$ 4,854.58
Seguros de la propiedad	\$ 1,320.73	\$ 1,386.76				\$ 1,769.90
Administración	1,247.40	1,309.77				\$ 1,671.64
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)	\$ 1,811.28	\$ 1,901.84				\$ 2,427.29
Total Gastos operativos	\$ 8,001.97	\$ 8,402.06				\$ 10,723.40
IO (Ingreso Neto Operativo)	\$ 16,946.04	\$ 17,793.34				\$ 22,709.31
		\$ -				
Flujo de caja neto	\$ 16,946.04	\$ 17,793.34				\$ 22,709.31

Opinión del Valor de Mercado USD en cifras redondeadas	182,000.00
--	------------

DATA FLUJO DE CAJA	
Terminal Cap Rate	10.20%
Tasa de descuento	12.70%
Días calendario	365.00
Beneficio del promotor	15%
Área neta rentable	75.47
Precio de renta USD/ m2	27.55
Tasa de crecimiento	5%

TABLA DE ALQUILERES COMPARABLES LOCALES COMERCIALES DE ACUERDO CON EL MERCADO

Alquiler Comparable No.	SUJETO	1	2		3		4		5		6	7
Fecha		Dic-2023	Dic-2023	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2022
Ubicación	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington
Nombre	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center
Descripción	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Nivel	3er (303)	1er	1er	1er	2do	2do	2do	2do	2do	2do	2do	2do
Área de const. (m2)	75.47	73.00	73.00	73.00	144.00	144.00	130.00	130.00	217.00	217.00	168.00	200.00
Precio (DOP)		68,916.00	68,916.00	66,288.00	99,239.04	95,454.72	143,575.00	138,100.00	149,318.00	143,624.00	241,450.08	121,528.00
P/m2 de const. (DOP)		944.05	944.05	908.05	689.16	662.88	1,104.42	1,062.31	688.10	661.86	1,437.20	607.64
Precio (USD)		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,728.00	1,728.00	2,500.00	2,500.00	2,600.00	2,600.00	4,204.25	2,200.00
P/m2 de const. (USD)		16.44	16.44	16.44	12.00	12.00	19.23	19.23	11.98	11.98	25.03	11.00
Tasa		57.43	57.43	55.24	57.43	55.24	57.43	55.24	57.43	55.24	57.43	55.24
Contacto		Idalia	Honny	Honny	Honny	Honny	Honny	Honny	Honny	Honny	Yessenia	Katherine Zaiter Ciccone
Teléfono		809-330-0997	809-330-0997	809-330-0997	809-330-0997	809-330-0997	809-330-0997	809-330-0997	809-330-0997	809-330-0997	829-292-7054	809-881-9279

Cuando la renta del contrato es mayor que la renta del mercado existe un riesgo en el mercado que se puede ajustar, ya sea por un aumento en la tasa de descuento para minimizar el valor o tomando la tasa promedio del mercado, esto es lo que hemos realizado en el presente avalúo.

Existe un mayor riesgo para el comprador del inmueble.

Esto por el Principio de Sustitución, un comprador dice es muy ventajoso al disponer de ese inmueble, pero si el inquilino se va, entonces puede venir la dificultad de encontrar un inquilino sustituto.

De ahí que una forma de asegurar el flujo es descontando a una tasa de descuento mayor.

Es todo lo contrario cuando la renta del contrato está por debajo del mercado, porque quien adquiera la propiedad tiene la oportunidad de elevar su renta y existe un valor positivo para el inquilino. Este beneficio lo podemos ver como la capacidad que tiene el inquilino de subarrendar, lo que es una renta positiva. En nuestro país no es legal, generalmente, pero el concepto si se justifica.

Por todo lo anterior podemos conciliar un Valor Justo Razonable para la propiedad Sujeto, alrededor de **83,017.00 USD**.

TABLA DE VENTAS COMPARABLES LOCALES COMERCIALES DE ACUERDO CON EL MERCADO

Venta Comparable No.	SUJETO	1	2	3	4	5	6	7	8
Fecha		Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023
Nombre	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. 27 de Febrero
Ubicación	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Plaza Central
Descripción	Local comercial	Local comercial	Venta Real. Local comercial	Venta Real. Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial para remodelar	Local comercial	Local comercial
Nivel	3er (303)	4to	1er	1er	2do	2do	2do	2do	2do
Área de const. (m2)	75.47	1,091.00	40.00	70.00	57.20	57.20	75.15	49.10	265.00
Precio (DOP)		156,640,325.00	3,905,240.00	7,236,180.00	7,465,900.00	7,465,900.00	6,473,796.75	6,317,300.00	40,201,000.00
P/m2 const. (DOP)		143,575.00	97,631.00	103,374.00	130,522.73	130,522.73	86,145.00	128,661.91	151,701.89
Precio (USD)		2,727,500.00	68,000.00	126,000.00	130,000.00	130,000.00	112,725.00	110,000.00	700,000.00
P/m2 de const. (USD)		2,500.00	1,700.00	1,800.00	2,272.73	2,272.73	1,500.00	2,240.33	2,641.51
Tasa		57.43	57.43	57.43	57.43	57.43	57.43	57.43	57.43
Contacto		Idalia/Guillermo Asencio	Idalia/Guillermo Asencio	Idalia/Guillermo Asencio	José	José	Idalia/Guillermo Asencio	Yesenia	Indira Desangles
Teléfono		829-292-7050	829-292-7050	829-292-7050	809-827-8785	809-827-8785	829-292-7050	829-292-7054	809-669-3063

Venta Comparable No.	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Fecha	Nov-22	Nov-22	Nov-22	Nov-22	Nov-22	Abril-junio de 2022	Nov-22	Nov-22	Nov-22
Nombre	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Av. George Washington	Arroyo Hondo Viejo próximo a Galería 360	Arroyo Hondo Viejo próximo a Galería 360	Arroyo Hondo Viejo próximo a Galería 360	Av. Tiradentes
Ubicación	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Malecon Center	Av. Sarasota	Arroyo Hondo Viejo	Arroyo Hondo Viejo	Plaza Naco
Descripción	Local comercial	Área de comida	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Plaza Bella Plaza. 7 Locales comerciales. Venta Real	Local en Plaza comercial	Local en Plaza comercial	Local comercial
Nivel	2do	2do	4to	4to	1er		2do	2do	1er
Área de const. (m2)	83.00	140.00	536.83	1,091.30	91.00	1,114.00	125.00	125.00	38.78
Precio (DOP)	14,500,000.00	20,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	159,506,872.80	10,674,300.00	10,674,300.00	4,000,000.00
P/m2 const. (DOP)	174,698.80	142,857.14	16,765.08	8,247.04	98,901.10	143,183.91	85,394.40	85,394.40	103,145.95
Precio (USD)	264,888.56	365,363.54	966,294.00	1,964,340.00	98,901.10	2,900,124.96	195,000.00	195,000.00	73,072.71
P/m2 de const. (USD)	3,191.43	2,609.74	1,800.00	1,800.00	1,086.83	2,603.34	1,560.00	1,560.00	1,884.29
Tasa	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	55.00	54.74	54.74	54.74
Contacto	Administración de Plaza Malecón Center	Administración de Plaza Malecón Center	Administración de Plaza Malecón Center	Administración de Plaza Malecón Center	Administración de Plaza Malecón Center	Excell Fondo Inmobiliario	Mesalina, City Max	Mesalina, City Max	Lourdes
Teléfono	809-913-1000	809-913-1000	809-913-1000	809-913-1000	809-913-1000		809-381-1112	809-381-1112	809-854-0058



MALECÓN CENTER



PLAZA CENTRAL



PLAZA NACO

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

CONCILIACIÓN DEL VALOR

Como resultado de todos los análisis realizados desde el proceso inicial de la información recopilada hasta la aplicación de la metodología valuatoria, es nuestra opinión que podemos estimar el valor de la propiedad alrededor de:

Valor Razonable: 83,017.00 USD

Son Ochenta y Tres Mil Diecisiete dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los veintiocho (28) días del mes de diciembre 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 Razonable expresado, no incluye otros valores, que pudieran derivarse por otras causas, o por la privación del usufructo de la propiedad analizada.

La propiedad está arrendada, por lo que el derecho de uso está cedido, aunque actualmente no está en uso.

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

Dejamos establecido que este informe de tasación lo consideramos como restringido, porque no hemos utilizado el Enfoque de Ventas Comparables de propiedades similares que estén en arrendamiento y comparen con el Sujeto.

Por el párrafo anterior y para el proceso de valuación estamos incluyendo el Enfoque del Ingreso.

Y, esto así, porque se trata de una propiedad generadora de ingresos y que está bajo un Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios. Es el Enfoque del Ingreso que da la medición de rentabilidad de la renta del contrato con respecto a la del mercado.

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.

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 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:

1. LOCAL COMERCIAL

En Santo Domingo, D. N., a los veintiocho (28) días del mes de diciembre 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 T.





JOSE IGNACIO TEJADA TABAR

EDUCACION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

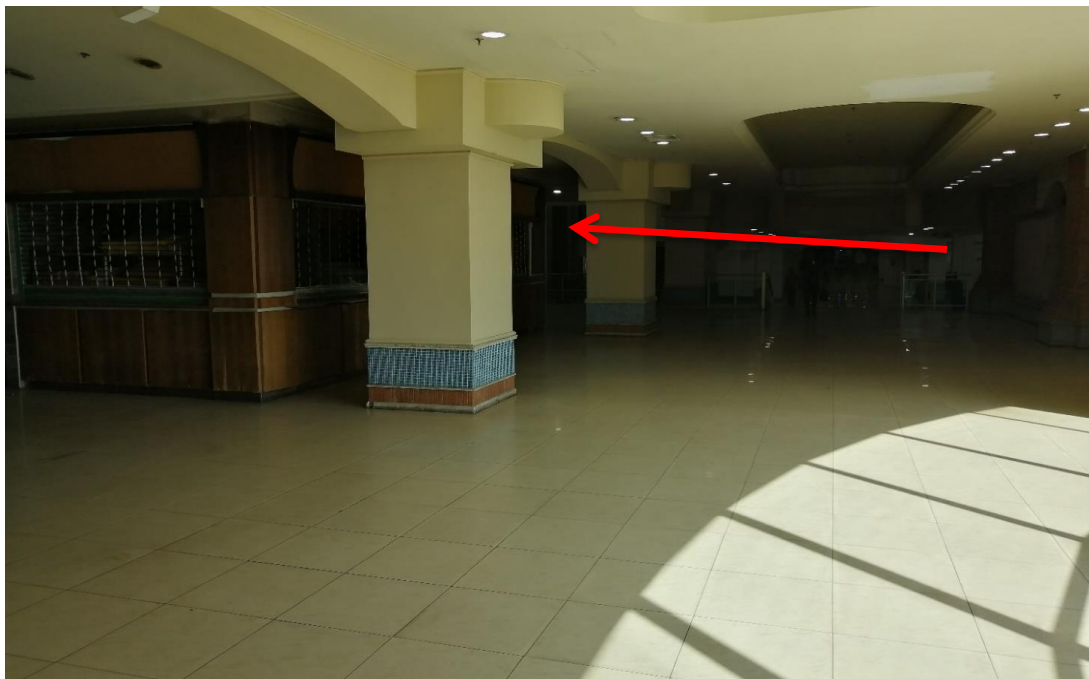


UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. AV. GEORGE WASHINGTON. PLAZA MALECON CENTER.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. PLAZA MALECON CENTER.



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.



DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS

LIBRO 4303

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0152

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	 0100033146
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	20 julio 2020, 10:46:24 a. m.
VIENE DE	
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	75.47 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
Solar 11-A-1-REF-003.8063, Porción F, DC 01, LOCAL COMERCIAL 303-A, TERCER NIVEL

PROPIETARIO
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 3-FP

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 3-FP, RNC 1-31-000187-7, sobre el inmueble identificado como el Solar 11-A-1-REF-003.8063, Porción F, DC 01, LOCAL COMERCIAL 303-A, TERCER NIVEL del condominio MALECON CENTER, matrícula No. 0100033146 con una superficie de 75.47 metros cuadrados, ubicado en DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a BONA, S.A., RNC 1-01-06939-2. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 15 julio 2019, ACTO AUTENTICO No. 94 emitido(a) por DRA. CANDIA RITA NUÑEZ LOPEZ, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 3842, inscrito en el libro diario el 20 julio 2020 a las 10:46:24 a. m. BONA, S.A. persona debidamente representado(a) por GIUSEPPE BONARELLI SCHIFFINO, de nacionalidad dominicano, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1076779-5, según Acta de Asamblea de fecha 02 de octubre del 2017. El presente cancela el anterior certificado de títulos registrado en el libro de títulos 2737, folio 212, hoja 43. FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 3-FP, debidamente representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A., quien a su vez se encuentra representada por los señores ANDRES IGNACIO RIVAS, venezolano, mayor de edad, casado, con cédula de identidad No. 402-2266546-1 y MANUEL E. JIMENEZ F., dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0204026-8, según el acta de asamblea de fecha 18/10/2017. Emitido el 26 agosto 2020. Lic. Gisselle Mateo Martínez, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Lic. Gisselle Mateo Martínez
Firma Autorizada



0322020194887



D81EFA903C24DD68A

REPUBLICA DOMINICANA

REPUBLICA DOMINICANA

**LOCAL COMERCIAL NO. 13-A
PLAZA UNIVERSITARIA
SANTO DOMINGO
Informe No.11523-10**

INFORME DE TASACIÓN
Solicitante
Sr. Andrés Ignacio Rivas P.



SISTEMAS & INGENIERÍA, SRL.
Santo Domingo
Diciembre 2023

TABLA DE CONTENIDO

Carta de Tramitación.

Formulario Tasación

Antecedentes y Alcance del Avalúo. Data y Hechos Relevantes

Mejor y Más Alto Uso.

Mejor y Más Alto Uso. Propiedad Sujeto.

Estimación de la Opinión del Valor.

Conciliación del Valor.

Suposiciones y Consideraciones Generales

Certificación del Valor.

Resumée.

Anexo

Fotografías.

Documentación Legal y Planos.

SISTEMAS & INGENIERÍA, SRL.

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

Diciembre 28, 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

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 de documentos con el No. 11523-10 y corresponde al avalúo de fecha diciembre 06 del 2023.

La propiedad valuada consiste en el local comercial No. 13-A del 1er. nivel de la Plaza Universitaria, Edificio Oeste, ubicada en la Av. Jiménez Moya esq. Av. Sarasota, en Santo Domingo, D. N., con un área de construcción de 40.00 m2.

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 del Valor Razonable que podemos presentar para la referida propiedad, para la fecha efectiva de este avalúo, está alrededor de:

160,000.00 USD

La propiedad arriba mencionada fue inspeccionada físicamente, valuada como un todo, y como derecho del tipo interés parcial, ya que el derecho de uso ha sido transferido por contrato a terceros, sujeto a suposiciones y consideraciones generales, que están señaladas en este informe.

A su atención,

José I. Tejada, B.S.I.E.¹

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 |

SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.

Apartado 748-2, D. N., Tel. 809-368-2231, 809-563-8452, 809-549-3949

Referencia:	PLAZAUNIVERSITARIA	Fecha Informe:	Diciembre 28, 2023
Solicitante:	Sr. Andrés Ignacio Rivas		
Ubicación propiedad:	Local comercial No. 13-A de la 1ra. planta de Plaza Universitaria, Edificio Oeste, en la Av. Jiménez Moya esq. Av. Abraham Lincoln, en Santo Domingo, D. N.		

Objetivo:	El propósito de esta valuación es estimar la opinión del Valor Razonable del local comercial No. 13-A, del 1er. nivel de la Plaza Universitaria, Edificio Oeste, ubicada en la Av. Jiménez Moya esq. Av. Sarasota, en Santo Domingo, D. N., con un área de construcción de 40.00 m ² , considerado como derecho de interés parcial y para la fecha del 06 de diciembre del 2023, (desconocemos si tienen algún gravamen o impedimento de uso u operación).
Uso:	Tener una tercera opinión no sesgada del Valor Razonable de la propiedad, de forma tal que se pueda utilizar como referencia para cualquier transacción presente o futura, de índole financiera y/o comercial.
Derechos de Propiedad:	<p>Los derechos de la propiedad siendo evaluada, son del tipo interés parcial ("partial interest"), ya que el derecho de uso ha sido transferido, por contrato a terceros.</p> <p>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.</p> <p>Con este derecho el inquilino puede usar y hacer beneficio de ese uso, pero no dispone del resto de derechos como vender, sub-alquilar, donar, entre otros.</p>
Definición del Valor 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 del Avalúo:	Diciembre 06, 2023
Tipo de Informe:	Mixto: Formulario - Narrativo
Opinión del Valor Razonable:	160,000.00 USD

DESCRIPCIÓN LEGAL

	Local 13-A
Propietario	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios BONA CAPITAL No. 3-FP
Solar No.	
Manzana No.	
Parcela No.	352-B-MODIF.-B: Local comercial 13-A, primer piso
Distrito Catastral No.	2
Distrito/Municipio	Distrito Nacional
Certificado de Título/Matrícula	
Carta Constancia en CT con Matrícula No.	0100056746
Área local	40.00 m ²

COLINDANCIAS (De la plaza)

Norte: Mejor Similar Inferior N/A (Edificio parqueo)
 Este: Mejor Similar Inferior N/A (Calle)
 Sur: Mejor Similar Inferior N/A (Av. Sarasota)
 Oeste: Mejor Similar Inferior N/A (Av. Winston Churchill)

INFORMACION DEL SECTOR

Datos del Sitio

Forma: Regular Irregular
 Topografía: Plano Semiplano Accidentado
 Dimensión: Frente Fondo

Servicios

Calle asfaltada marginal principal
 secundaria camino adoquinada
 Acera/contén
 Alcant. Sanitario y Pluvial
 Acueducto
 Alumbrado eléctrico
 Filtrante
 Teléfono
 TV cable

Tipificación

- | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Playa |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Turístico | <input type="checkbox"/> Otros: |
| <input type="checkbox"/> Mixto | <input type="checkbox"/> Agrícola | |

Atributos

- | | | | |
|--------------|---|--|-------------------------------------|
| Calidad | <input checked="" type="checkbox"/> Alta | <input type="checkbox"/> Media | <input type="checkbox"/> Baja |
| Interés | <input checked="" type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Medio | <input type="checkbox"/> Bajo |
| Conservación | <input checked="" type="checkbox"/> Bueno | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Malo |
| Edad | <input checked="" type="checkbox"/> Nuevo | <input type="checkbox"/> Antiguo | <input type="checkbox"/> Remodelado |
| Clase social | <input checked="" type="checkbox"/> Alta | <input checked="" type="checkbox"/> Media alta | <input type="checkbox"/> Media |
| Clase social | <input type="checkbox"/> Media baja | <input type="checkbox"/> Baja | <input type="checkbox"/> Muy baja |

Etapa de Desarrollo

- | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Integración | <input type="checkbox"/> Crecimiento | <input checked="" type="checkbox"/> Estable | <input type="checkbox"/> Cambio uso |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|

DESCRIPCIÓN DE LA MEJORA

Arquitectura

- | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Colonial | <input type="checkbox"/> Victoriano | <input checked="" type="checkbox"/> Moderno | <input type="checkbox"/> Post-moderno |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|

Tipo de edificación

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Local Comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Local en plaza | <input type="checkbox"/> Edificio Comercial |
| <input type="checkbox"/> Plaza Comercial | <input type="checkbox"/> Local aislado | <input type="checkbox"/> Otros |

Local comercial con un área de 40 m², dentro de la plaza identificada como Plaza Universitaria. Esta es una edificación de 4 niveles (2 niveles de plaza comercial y los 2 últimos para aulas universitarias).

Calidad construcción

- | | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Muy buena | <input type="checkbox"/> Buena | <input type="checkbox"/> Corriente | <input type="checkbox"/> Inferior |
| <input type="checkbox"/> Mala | <input type="checkbox"/> Otros: | | |

Conservación construcción

- | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Buena | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Mala |
|---|----------------------------------|-------------------------------|

Planificación

- Área de counter
- Área de cocina
- Área de tienda (restaurante)
- Baños para clientes

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Paredes:	Bloques de hormigón armado.
Pisos:	Cerámica
Entrepisos:	
Techo:	Hormigón armado.
Separación entre tienda y cocina:	Counter de bloques de hormigón armado, revestido de ladrillos.
Escalera:	
Plafón:	De yeso con luces técnicas en área de tienda, de PVC en área de cocina
Marcos y puertas exteriores:	Comercial de 1 y 2 hojas de vidrio y aluminio.
Marcos y puertas interiores:	De madera de pino.
Ventanas:	Paneles fijos de vidrio y aluminio
Terminación exterior:	Pañete liso y pintura.
Terminación interior:	Pañete liso y pintura y yeso.

COCINA

Fregadero: Acero inoxidable tipo industrial

Gabinete: No

Revestimiento: Cerámica

Pisos: Cerámica

Meseta tope: N/A

Meseta base: N/A

BAÑOS

Completos: _____ 1/2 Baño: _____ 2 _____

	Baño damas	Baño caballeros	Baño empleados	Baño 4
Uso	Exclusivo	Exclusivo		
Espejo	Si (1)	Si (1)		
Pileta	No	No		
Inodoro	Si (1)	Si (1)		
Lavamanos	Si (1)	Si (1)		
Bañera	No	No		
Accesorios	Normal	Normal		
Piso	Cerámica	Cerámica		
Revestimiento	Cerámica	Cerámica		
Observaciones:				

VARIOS

Cisterna: ✓

Capacidad:

Tanque hidroneumático: ✓

Bomba: ✓

Pozo: No

Parqueos: Común de la plaza

Instalación eléctrica

Vistas Empotradas Lujo Normal Económica

Instalaciones sanitarias

Vistas Empotradas

Instalaciones de Gas

Vista Empotradas

Tuberías

Galvanizada PVC Cobre Polietileno Reticulado

ANTECEDENTES Y ALCANCE DE LA VALUACIÓN. DATA Y HECHOS RELEVANTES

Hemos recibido de Fiduciaria Popular, S.A., en la persona de su Gerente General, Andrés Ignacio Rivas P., la valuación del local comercial No. 13-A, del 1er. nivel de la Plaza Universitaria, Edificio Oeste, ubicada en la Av. Jiménez Moya esq. Av. Sarasota, en Santo Domingo, D. N., con un área de construcción de 40.00 m².

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 del 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.

Para fines de este avalúo hemos aplicado el Enfoque de Capitalización del Ingreso.

Y, esto así, porque se trata de una propiedad generadora de ingresos y que está bajo un Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios. Es el enfoque del ingreso que da la medición de rentabilidad de la renta del contrato con respecto a la del mercado.

MEJOR Y MÁS ALTO USO.

El Mejor y más alto uso puede ser definido como: “el uso de una propiedad que siendo legalmente permitido, físicamente posible y económicamente factible, genera el valor presente de mayor productividad”.

Se entiende que la definición anterior es para los terrenos, por lo que debemos chequear entonces la propiedad Sujeto cuando tiene mejoras y cuando no tiene (solar vacante), pues podría resultar que el mejor y más alto uso sea diferente al que actualmente tiene.

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 Mejor y Más Alto Uso es el comercial.

ESTIMACIÓN DE LA OPINIÓN DEL VALOR RAZONABLE.

Para fines de esta valuación aplicaremos el Enfoque de Capitalización del Ingreso por rendimiento.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DEL INGRESO O RENTA. POR RENDIMIENTO

Hemos realizado este escenario de Capitalización del Ingreso a partir de los contratos de arrendamiento y del "rent roll" actualizado, documentos que fueron suministrados por el cliente y se encuentran en nuestro gabinete. También nos asistimos del prospecto de emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios BONA CAPITAL, así como también con data del Banco Central de la República Dominicana.

La tasa para descontar el flujo la estimamos en 12.70% y la tasa de capitalización en 10.20%, tomando en consideración una estructura de deuda con un 60% y un capital propio de un 40%.

Los gastos financieros se estimaron con una tasa de interés de 7%, según información del Banco Central de la República Dominicana.

Hemos realizados un escenario a 7 años, el 8vo año se calculó para estimar el valor que se supone se vendería la propiedad en el año donde termina el horizonte de proyección y éste lo hemos calculado con el ingreso neto del 8vo año dividiendo sobre una tasa de capitalización, menos la comisión de venta.

**ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA. FCI.
EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EL 22/12/2023**

Local Comercial 13-A, primer piso, Plaza Universitaria	Años					
	1 2024	2 2025				7 2030
Superficie m2: 40						
Renta inicial de contrato: 58.44 USD/m2						
Renta área de cocina y restaurante	28,049	29,451				37,588
Ingreso total por renta de locales	\$ 28,049.02	\$ 29,451.47				\$ 37,588.37
Ingreso total por renta de espacio	28,049.02	29,451.47				37,588.37
Tasa de desocupación	0%	0%				0%
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas						
Ingreso Efectivo	\$ 28,049.02	\$ 29,451.47				\$ 37,588.37
Gastos operativos						
Mantenimiento área común (CAM)	\$ 1,920.00	\$ 2,016.00				\$ 2,572.98
Seguros de la propiedad	\$ 640.00	\$ 672.00				\$ 857.66
Administración	1,402.45	1,472.57				\$ 1,879.42
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)	\$ 960.00	\$ 1,008.00				\$ 1,286.49
Total Gastos operativos	\$ 4,922.45	\$ 5,168.57				\$ 6,596.56
IO (Ingreso Neto Operativo)	\$ 23,126.57	\$ 24,282.90				\$ 30,991.82
		\$ -				
Flujo de caja neto	\$ 23,126.57	\$ 24,282.90				\$ 30,991.82

Opinión del Valor de Mercado USD en
cifras redondeadas **250,000.00**

DATA FLUJO DE CAJA	
Terminal Cap Rate	10.20%
Tasa de descuento	12.70%
Días calendario	365.00
Beneficio del promotor	15%
Área neta rentable	40.00
Precio de renta USD/m2	58.44
Tasa de crecimiento	5%

TABLA DE ALQUILERES COMPARABLES LOCALES COMERCIALES DE ACUERDO CON EL MERCADO

Alquiler Comparable No.	SUJETO	1	2	3	4	5	6	7	8
Fecha		Nov-23	Nov-23	Nov-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23	Sep-23
Tipo de propiedad	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Nombre de la plaza	Plaza Universitaria	Plaza Naco	Plaza Naco	Plaza Naco	Plaza Naco	Plaza Naco	Plaza Central	Plaza Castellana	Plaza Progreso
Sector	La Julia	Ensanche Naco	Ensanche Naco	Ensanche Naco	Ensanche Naco	Ensanche Naco	Ensanche Piantini	La Castellana	Ensanche Naco
Ubicación	Av. Sarasota esq. Av. Jiménez Moya	Av. Tiradentes esq. calle Presidente González	Av. Tiradentes esq. calle Presidente González	Av. Tiradentes esq. calle Presidente González	Av. Tiradentes esq. calle Presidente González	Av. Tiradentes esq. calle Presidente González	Av. 27 de Febrero casi esquina Av. Winston Churchill	Av. Núñez De Cáceres No. 256	Av. Jonh F. Kennedy No. 13
Niveles	1er (13-A)	3er	1er	2do	6to	6to	2do	3er	6to
Parqueos	Común para la plaza	Común para la plaza	Común para la plaza	Común para la plaza	Común para la plaza	Común para la plaza	Común para la plaza	Común para la plaza	Común para la plaza
Planta eléctrica	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Área de const. (m2)	40.00	133.00	200.00	120.00	767.00	1,534.00	167.00	65.00	82.00
Precio (DOP)		197,575.00	310,475.00	169,350.00	869,164.40	1,738,328.80	198,310.00	56,660.00	113,320.00
Precio (DOP/m2)		1,485.53	1,552.38	1,411.25	1,133.20	1,133.20	1,187.49	871.69	1,381.95
Precio (USD)		3,500.00	5,500.00	3,000.00	15,340.00	30,680.00	3,500.00	1,000.00	2,000.00
Precio (USD/m2)		26.32	27.50	25.00	20.00	20.00	20.96	15.38	24.39
Tasa		56.45	56.45	56.45	56.66	56.66	56.66	56.66	56.66
Contacto		Inmobiliaria Tricasa	Inmobiliaria Tricasa	Inmobiliaria Tricasa	Inmobiliaria Tricasa	Inmobiliaria Tricasa	Mayra	Inmobiliaria Tricasa	Antonio Morillo
Teléfono		829-275-7519	829-275-7519	829-275-7519	829-275-7519	829-275-7519	809-940-9993	829-275-7519	829-929-2576



PLAZA NACO



PLAZA CENTRAL



PLAZA CASTELLANA



PLAZA PROGRESO

FOTOGRAFÍAS DE ALQUILERES COMPARABLES

Cuando la renta del contrato es mayor que la renta del mercado existe un riesgo en el mercado que se puede ajustar, ya sea por un aumento en la tasa de descuento para minimizar el valor o tomando la tasa promedio del mercado, esto es lo que hemos realizado en el presente avalúo.

Existe un mayor riesgo para el comprador del inmueble.

Esto por el Principio de Sustitución, un comprador dice es muy ventajoso al disponer de ese inmueble, pero si el inquilino se va, entonces puede venir la dificultad de encontrar un inquilino sustituto.

De ahí que una forma de asegurar el flujo es descontando a una tasa de descuento mayor.

Es todo lo contrario cuando la renta del contrato está por debajo del mercado, porque quien adquiera la propiedad tiene la oportunidad de elevar su renta y existe un valor positivo para el inquilino. Este beneficio lo podemos ver como la capacidad que tiene el inquilino de subarrendar, lo que es una renta positiva. En nuestro país no es legal, generalmente, pero el concepto si se justifica.

Por todo lo anterior podemos conciliar un Valor Justo Razonable para la propiedad Sujeto, alrededor de **160,000.00 USD**.

TABLA DE VENTAS COMPARABLES LOCALES COMERCIALES DE ACUERDO CON EL MERCADO

Venta Comparable No.	SUJETO	1	2	3	4	5	6	7
Fecha		Nov-23	Nov-23	Nov-23	Nov-23	Nov-23	Nov-22	Nov-22
Descripción	Local comercial	Venta Real. Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Nombre	Plaza Universitaria	Plaza Naco	Plaza Naco	Plaza Central	Plaza Central	Unicentro Plaza	Plaza Naco	Plaza Naco
Ubicación	Av. Sarasota esq. Av. Jiménez Moya	Av. Tiradentes	Av. Tiradentes	Av. 27 de Febrero	Av. 27 de Febrero casi esquina Av. Winston Churchill	Av. 27 de Febrero esq. Av. Abraham Lincoln	Av. Tiradentes	Av. Tiradentes
Parqueos	En común para la plaza	En común para la plaza	En común para la plaza	En común para la plaza	En común para la plaza	En común para la plaza	En común para la plaza	En común para la plaza
Nivel	1er (13-A)	1er	1er	2do	2do	2do	2do	1er
Planta eléctrica	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Área de const. (m2)	40.00	200.00	38.78	260.00	250.00	428.00	1,717.00	38.78
Precio (DOP)		21,389,700.00	4,000,000.00	40,467,000.00	21,967,800.00	60,700,500.00	143,662,228.78	4,000,000.00
Precio (DOP/m2)		106,948.50	103,145.95	155,642.31	87,871.20	141,823.60	83,670.49	103,145.95
Precio (USD)		370,000.00	69,192.18	700,000.00	380,000.00	1,050,000.00	2,624,447.00	73,072.71
Precio (USD/m2)		1,850.00	1,784.22	2,692.31	1,520.00	2,453.27	1,528.51	1,884.29
Tasa		57.81	57.81	57.81	57.81	57.81	54.74	54.74
Contacto		Virginia	Lourdes	Indhira Desangles	Julio César Mejía	Indhira Desangles	Tricasa Inmobiliaria	Lourdes
Teléfono		809-563-6471	646-319-2880	809-669-3063	809-920-1381	809-669-3063	829-275-7519	809-854-0058



PLAZA NACO



PLAZA CENTRAL



UNICENTRO PLAZA

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

CONCILIACIÓN DEL VALOR

Como resultado de todos los análisis realizados desde el proceso inicial de la información recopilada del mercado inmobiliario hasta la aplicación de la metodología valuatoria, es nuestra opinión que podemos estimar el valor de la propiedad alrededor de:

Valor Razonable: 160,000.00 USD

Son Ciento Sesenta 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 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 Razonable expresado, no incluye otros valores, que pudieran derivarse por otras causas, o por la privación del usufructo de la propiedad analizada.

La propiedad está arrendada, por lo que el derecho de uso está cedido.

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

Dejamos establecido que este informe de tasación lo consideramos como restringido, porque no hemos utilizado el Enfoque de Ventas Comparables de propiedades similares que estén en arrendamiento y comparen con el Sujeto.

Por el párrafo anterior y para el proceso de valuación estamos incluyendo el Enfoque del Ingreso.

Y, esto así, porque se trata de una propiedad generadora de ingresos y que está bajo un Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios. Es el Enfoque del Ingreso que da la medición de rentabilidad de la renta del contrato con respecto a la del mercado.

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.

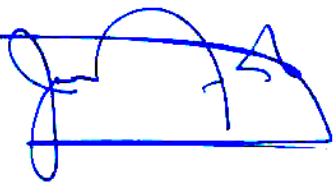
Toda información obtenida por investigación en el mercado inmobiliario por sus agentes y corredores, por la vía oral y/o escrita, ha sido considerada como buena y válida, suministrada de buena fe y como tal ha sido manejada en el desarrollo de este informe.

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 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:

1. LOCAL COMERCIAL

En Santo Domingo, D. N., a los veintiocho (28) días del mes de diciembre 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 T.





JOSE IGNACIO TEJADA TABAR

EDUCACION

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

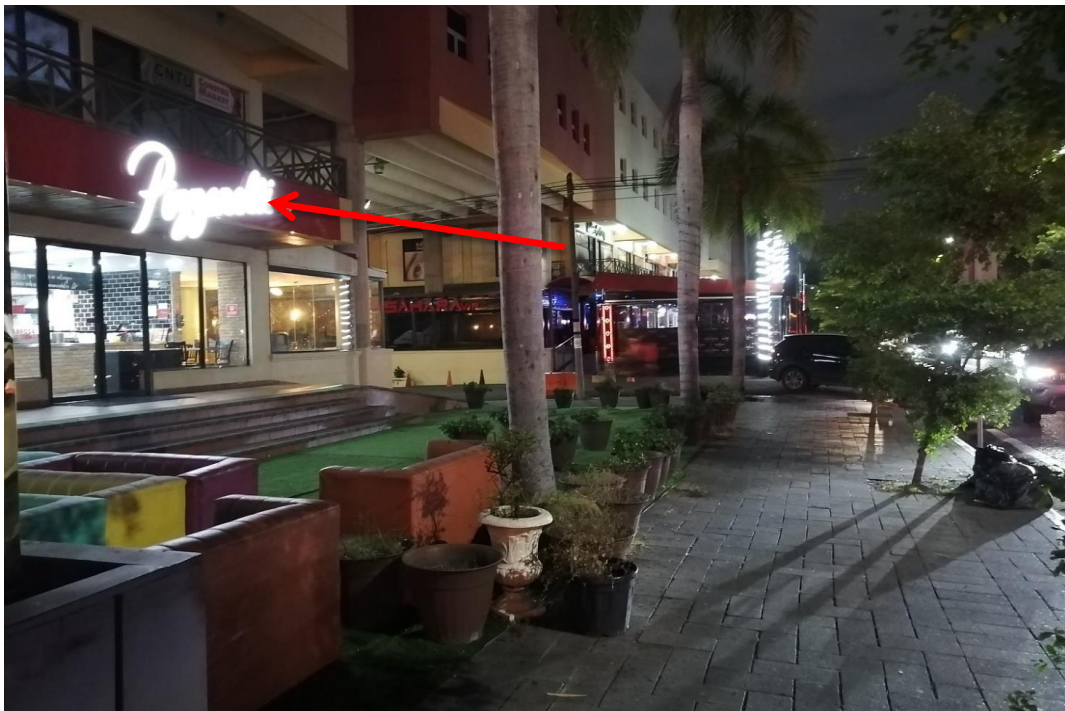
Experiencia académica - administrativa en la dirección de la Escuela de Ingeniería Industrial en la Universidad Católica Madre y Maestra, Profesor en INTEC, UNPHU, UNIBE e ITADO.

ANEXOS

FOTOGRAFÍAS



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. AV. SARASOTA ESQ. AV. WINSTON CHURCHILL





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.



DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS

LIBRO 4303

CONSTANCIA ANOTADA

FOLIO

0150

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



0100056746

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN

20 julio 2020, 10:46:24 a. m.

VIENE DE

MUNICIPIO

Distrito Nacional

PROVINCIA

DISTRITO NACIONAL

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS

40.00 M2

OFICINA

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL:


Parcela 352-B-MOD-B, DC 02, LOCAL COMERCIAL 13-A, PRIMER PISO

PROPIETARIO:

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 3-FP

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 3-FP, RNC 1-31-000187-7, sobre el inmueble identificado como parcela 352-B-MOD-B, DC 02, LOCAL COMERCIAL 13-A, PRIMER PISO del condominio PLAZA UNIVERSITARIA EDIFICIO OESTE, matrícula No. 0100056746 con una superficie de 40.00 metros cuadrados, ubicado en DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a BONA, S.A., RNC 1-01-06939-2. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 15 julio 2019, ACTO AUTENTICO No. 94 emitido(a) por DRA. CANDIA RITA NUÑEZ LOPEZ, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 3842, inscrito en el libro diario el 20 julio 2020 a las 10:46:24 a. m. BONA, S.A. persona debidamente representado(a) por GIUSEPPE BONARELLI SCHIFFINO, de nacionalidad dominicano, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1076779-5, según Acta de Asamblea de fecha 02 de octubre del 2017. El presente cancela la anterior constancia anotada registrada en el libro de títulos 2850, folio 242, hoja 112. FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO BONA CAPITAL NO. 3-FP, debidamente representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A., quien a su vez se encuentra representada por los señores ANDRES IGNACIO RIVAS, venezolano, mayor de edad, casado, con cédula de identidad No. 402-2266546-1 y MANUEL E. JIMENEZ F., dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0204026-8, según el acta de asamblea de fecha 18/10/2017. Emitido el 26 agosto 2020. Lic. Gisselle Mateo Martínez, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *


 Lic. Gisselle Mateo Martínez
 Firma Autorizada


0322020194887

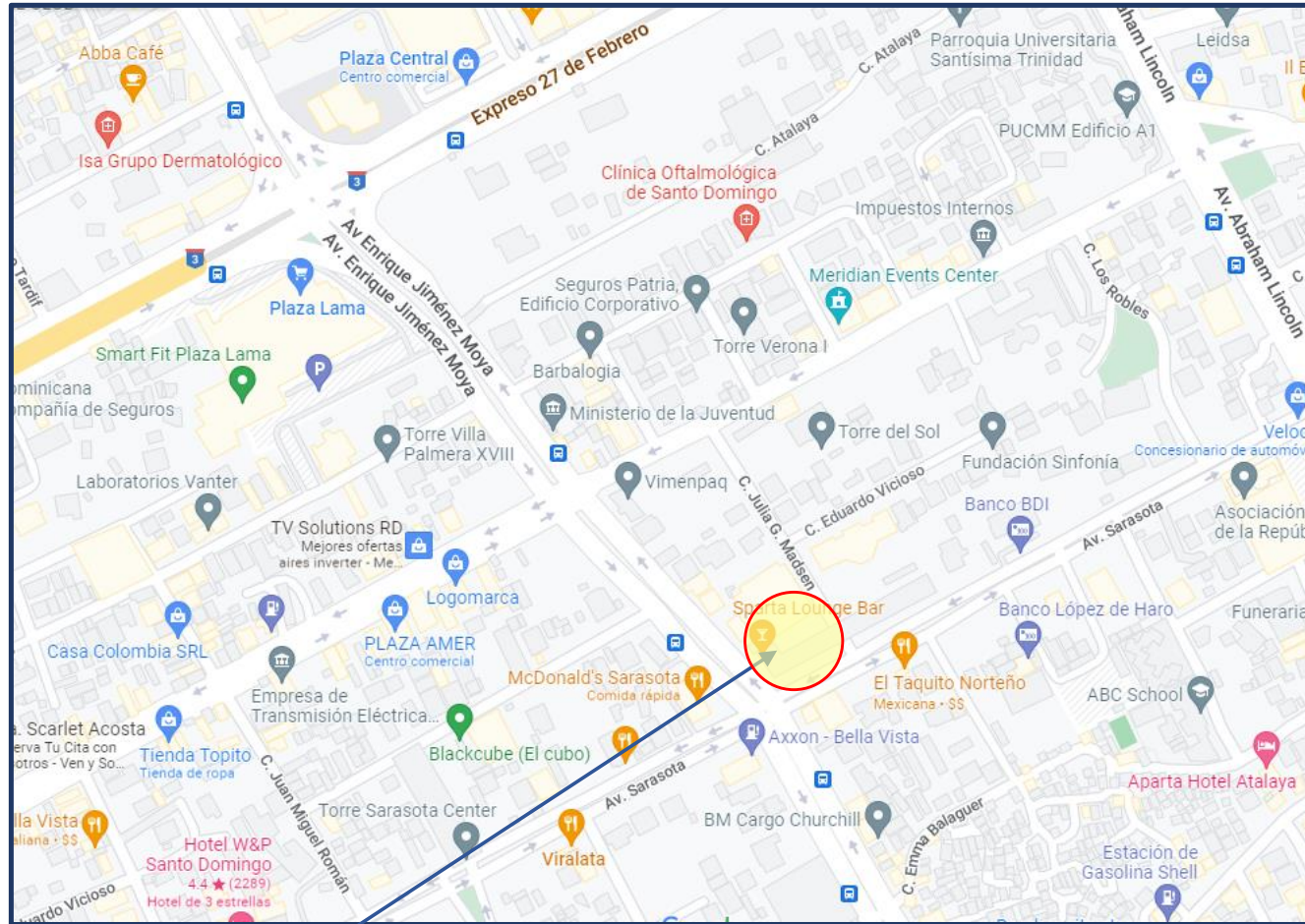


E1B74EEF38494F97A3

REPUBLICA DOMINICANA

REPUBLICA DOMINICANA

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD



SUJETO