

# **Anexo 27**

**LA TABACALERA  
ENSANCHE LA PAZ  
PROPIEDAD INMOBILIARIA**  
Informe No. 12621

**INFORME DE VALUACIÓN**  
Solicitante  
Sra. Jacqueline Durán



**SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.**  
Santo Domingo  
Octubre 2021

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading "A. M."*

## INDICE

Carta de Tramitación.

Identificación de la Propiedad.

Propósito del avalúo

Uso intencional de la valuación

Tipo de Informe

Derechos de la propiedad

Definición del Valor de Mercado

Fecha del Avalúo

Resumen Ejecutivo.

Descripción Legal

Descripción de la Propiedad y las Mejoras

Descripción de la Vecindad

Mejor y Más Alto Uso.

Antecedentes y Alcance del Avalúo. Hechos y Data Relevantes

Estimación de la Opinión del Valor de Mercado

Conciliación del Valor.

Suposiciones y Consideraciones Generales

Certificación del Valor.

Resumeeé

### Anexos

- Fotografías
- Documentación Legal y Planos

**SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.**

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

Noviembre 02, 2021

Señora  
**Jacqueline Durán**  
La Tabacalera, S.A.  
Su Despacho

Distinguida señora Durán:

Atendiendo a la asignación valuatoria que nos hiciera para la propiedad más abajo descrita, cortésmente le estamos remitiendo nuestro informe Resumen Ejecutivo 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. 12621 y corresponde al avalúo de fecha octubre 11 del 2021.

La propiedad valuada consiste en 2 porciones de terrenos colindantes con una extensión superficial de 3,022.41 m<sup>2</sup> (solar No. 17) y 3,118.14 m<sup>2</sup> (solar No. 18), y mejoras tipo oficinas y almacenes. Está ubicada en la C/ Héroes de Luperón y C/Los Talleres, en el Ensanche La Paz, en Santo Domingo, D. N., donde se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera.

A nuestro mejor entender y saber, el contenido de este informe es verídico y correcto, y los valores presentados son independientes 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 que podemos presentar para la referida propiedad, para la fecha efectiva de este avalúo, está alrededor de:

Propiedad 1 (Solar No. 17 y mejoras):	USD 1,375,000.00
Propiedad 2 (Solar No. 18)	USD 156,250.00
Propiedad 1 modificada y 2 (Solares Nos. 17 y 18 como plottage):	USD 1,800,000.00

La propiedad arriba mencionada fue inspeccionada físicamente, valuada como un todo, y como derecho de pleno dominio de su propietario, sujeto a suposiciones y consideraciones generales que están señaladas en este informe.

A su atención,

**José I. Tejada, B.S.I.E.<sup>1</sup>**

~~TASADOR ITADO 198~~

RT-01<sup>3</sup>

ASA 034059<sup>4</sup>

AI No. 397328<sup>5</sup>

UPAV No. 230<sup>6</sup>



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

*[Handwritten signature]*

**IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD**

<b>UBICACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
C/ Héroes de Luperón No. 4 y C/Los Talleres S/N, en el Ensanche La Paz, en Santo Domingo, D. N.	2 porciones de terrenos colindantes con una extensión superficial de 3,022.41 m2 (solar No. 17) y 3,118.14 m2 (solar No. 18), y mejoras tipo oficinas y almacenes.  En esta propiedad se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera.



### **PROPÓSITO DEL AVALÚO**

El propósito de esta valuación es estimar el Valor de Mercado de la propiedad consistente en 2 porciones de terrenos colindantes con una extensión superficial de 3,022.41 m<sup>2</sup> (solar No. 17) y 3,118.14 m<sup>2</sup> (solar No. 18), y mejoras tipo oficinas y almacenes, donde se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera, ubicada en la C/ Héroes de Luperón No. 4 y C/Los Talleres S/N, en el Ensanche La Paz, en Santo Domingo, D. N. Considerada como derecho de pleno dominio para la fecha de octubre 11 del 2021 (desconocemos si tiene algún gravamen o impedimento de uso u operación).

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

Tener una tercera opinión no sesgada del valor de mercado de la propiedad, de forma 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 evaluada, son del tipo pleno dominio ("fee simple").

Ese derecho es definido como, el máximo derecho posible que alguien puede poseer sobre una propiedad inmobiliaria. Es la pertenencia más completa y absoluta en terrenos; su duración indefinida, libremente transferible y heredable.

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

El Valor Justo de Mercado, tal como lo hemos aplicado en este avalúo 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 usos presentes.

## **FECHA DEL AVALÚO**

Octubre 11, 2021



## RESUMEN EJECUTIVO

Es nuestra conclusión que la opinión del valor de mercado que podemos presentar para la referida propiedad está alrededor de:

**Propiedad 1 (Solar No. 17 y mejoras):** **USD 1,375,000.00**

Un Millón Trescientos Setenta y Cinco Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

**Propiedad 2 (Solar No. 18):** **USD 156,250.00**

Ciento Cincuenta y Seis Mil Doscientos Cincuenta dólares con 00/100 moneda estadounidense.

**Propiedad 1 modificada y 2 (Solares Nos. 17 y 18 como plottage):** **USD 1,800,000.00**

Un Millón Ochocientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los dos (02) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.



**ANTECEDENTES Y ALCANCE DEL AVALUO  
HECHOS Y DATA RELEVANTES.**

Hemos recibido de parte de la señora Jacqueline Durán, la valuación de 2 porciones de terrenos con una extensión superficial de 3,022.41 m<sup>2</sup> (Solar No. 17) y 3,118.14 m<sup>2</sup> (Solar No. 18) y mejoras tipo oficinas y almacenes, ubicada en la C/ Héroes de Luperón y C/Los Talleres, en el Ensanche La Paz, en Santo Domingo, D. N., donde se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera.

Desde el punto de vista legal la propiedad está amparada por los siguientes Certificados de Título:

**Solar No. 17**

Certificado de Título No. 2001-814, a nombre de La Tabacalera, C. por A., inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 17 de mayo del 2001, bajo la firma del Dr. Wilson Gómez Ramírez, Registrador de Títulos del Distrito Nacional. Corresponde a dos porciones de terreno dentro del ámbito del Solar No. 17 de la Manzana No. 4400 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional con una extensión superficial de 2,775.41 y 247.00 metros cuadrados, respectivamente.

**Solar No. 18**

Certificado de Título No. 2001-8170, a nombre de La Tabacalera, C. por A., inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 17 de mayo del 2001, bajo la firma del Dr. Wilson Gómez Ramírez, Registrador de Títulos del Distrito Nacional. Corresponde al Solar No. 18 de la Manzana No. 4400 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional con una extensión superficial de 3,118.14 metros cuadrados.

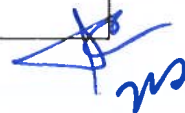
Las mejoras edificadas corresponden a las oficinas administrativas de La Tabacalera, así como almacenes, casetas, entre otras construcciones menores.

Podemos considerar dos propiedades independientes, como lo son por la titularidad independiente y más que todo por la diferenciación del uso y acceso.

Estamos reportando una opinión del valor de mercado para la propiedad que está desarrollada con oficinas y almacén, la cual identificamos como propiedad 1, que es la que ocupa el solar No. 17. Acotamos que para este valor de mercado no restamos el área cedida a la segunda propiedad para que tuviera acceso directo por la calle de "Los Talleres" (247.00 m<sup>2</sup>).

No así para la otra propiedad adjunta, por dos razones. Primero se trata de un depósito que en el pasado era para pesticidas y fertilizantes y que a la fecha de hoy, luego de limpiezas significativas, todavía persiste el olor en el ambiente, lo que implica residuo de químicos. Esta condición no la podemos cuantificar en cuanto a restricción de uso o costo de curar o sanar esa propiedad.

Lo segundo es que no conocemos en el mercado ventas de propiedades similares que se hayan vendido o que estén en ofertas, para poder comparar y llegar a una opinión de valor de esa segunda propiedad, la no desarrollada.



Ahora bien, en caso de que sea mandatorio de comprar las dos propiedades, porque se hará una refundición, es decir que tendremos una sola propiedad, si podríamos hacer unos ajustes de circulación (eliminando almacén, verjas, parqueos, caseta de planta eléctrica) y asignar un valor a esa referida propiedad. Así tendría acceso y la primera mejora su flujo. De todas maneras la seguridad para la nueva propiedad total no sería la misma, por la externalidad que significa la calle de "Los Talleres" y como otro taller está en el mismo límite.

Reiteramos que para presentar un valor de las dos propiedades juntas debemos presentar una suposición hipotética de que esa propiedad 2, no está contaminada y que por lo tanto puede integrarse a la propiedad 1. Por lo tanto se trata de una opinión de valor de mercado hipotética.

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.

El 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 esta valuación hemos aplicado el Enfoque del Costo y el de Ventas Comparables para el terreno.



## DESCRIPCIÓN LEGAL.

### SOLAR NO. 17

#### TÍTULO E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

El inmueble valuándose está amparado por el Certificado de Título No. 2001-814, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 17 de mayo del 2001, con el No. 1298, folio 325, del Libro de Inscripciones No. 196-A, bajo la firma del Dr. Wilson Gómez Ramírez, Registrador de Títulos del Distrito Nacional.

#### IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.

Dos porciones de terreno dentro del ámbito del Solar No. 17 de la Manzana No. 4400 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional.

#### LINDEROS. Porción 1

Al Norte : Resto del mismo solar y solar No. 18.  
Al Este : Calle de Los Talleres  
Al Sur : Solares Nos. 11, 12 y 13  
Al Oeste : C/Héroes de Luperón

#### LINDEROS. Porción 2

Al Norte : Solar No. 18 y Parcela No. 4-B-Prov.  
Al Este : Calle de Los Talleres  
Al Sur : Resto del mismo solar  
Al Oeste : Resto del mismo solar

#### ÁREA DEL TERRENO.

El terreno tiene una extensión superficial de: Porción 1: 2,775.41 m<sup>2</sup>, Porción 2: 247.00 m<sup>2</sup>.  
Para un total de 3,022.41 m<sup>2</sup>.

#### PROPIETARIO.

La Tabacalera, C. por A.

**SOLAR NO. 18**

**TÍTULO E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.**

El inmueble valuándose está amparado por el Certificado de Título No. 2001-8170, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 17 de mayo del 2001, con el No. 1299, folio 325, del Libro de Inscripciones No. 196-A, bajo la firma del Dr. Wilson Gómez Ramírez, Registrador de Títulos del Distrito Nacional.

**IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.**

Solar No. 18 de la Manzana No. 4400 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional.

**LINDEROS.**

Al Norte : Solares Nos. 3 y 4  
Al Este : Calle de Los Talleres en proyecto  
Al Sur : Solares Nos. 11 y 17  
Al Oeste : Solar No. 17

**ÁREA DEL TERRENO.**

El terreno tiene una extensión superficial de 3,118.14 metros cuadrados.

**PROPIETARIO.**

La Tabacalera, C. por A.



## DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD Y LAS MEJORAS

La propiedad objeto del presente avalúo consiste en 2 porciones de terrenos colindantes con una extensión superficial de 3,022.41 m<sup>2</sup> (solar No. 17) y 3,118.14 m<sup>2</sup> (solar No. 18), y mejoras tipo oficinas y almacenes. Está ubicada en la C/ Héroes de Luperón y C/Los Talleres, en el Ensanche La Paz, en Santo Domingo, D. N., donde se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera.

### Propiedad No. 1 (Solar 17).

El solar 17 tiene forma regular y topografía plana. Señalamos que este solar cede a la propiedad No.2 (solar 18) un área de 247.00 m<sup>2</sup> para brindar acceso directo por la calle Los Talleres.

Las mejoras edificadas en este solar tienen un área total de construcción de 1,650.00 m<sup>2</sup>. Las mismas corresponden a las oficinas administrativas, almacenes, casetas, entre otras, que describimos a continuación:

**Edificio de oficinas:** edificación de dos niveles, con un área de 618.40 m<sup>2</sup>, construida con vigas y columnas de hormigón armado, entrepisos y techos de hormigón armado aligerado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura.

Puertas exteriores de vidrio y aluminio de dos hojas tipo comercial, puertas interiores de caoba y de vidrio y aluminio de una hoja tipo comercial. Ventanas proyectadas de vidrio y aluminio y del tipo corredizas de aluminio y vidrio.

Los techos tienen plafón mineral, los pisos en el primer nivel son de porcelanato de 60 x 60 cms. En el segundo nivel son de cerámica de 30 x 30 cms., las divisiones internas en arnbos niveles son de plywood de yeso.

Este edificio fue remodelado. La remodelación consistió en cambio de materiales de terminación en pisos, baños, techos y escaleras en el primer nivel. Y en el segundo nivel se ampliaron en 104.94 m<sup>2</sup> las área de oficinas existentes.

### Distribución interna.

**1er. Nivel:** Lobby, área de caja, cocinilla, baños, oficina gerente de ventas, sala de supervisores, salón de vendedores, 2 baterías de baños.

Baños: cuenta en el 1er. nivel con una batería de baños para mujeres con pisos y paredes revestidos de porcelanato, con dos lavamanos empotrados en marmolite soportado por perfiles de acero negro, dos inodoros y un espejo y una batería de baños para hombres con pisos y paredes revestidos de porcelanato, con dos lavamanos empotrados en marmolite soportado por perfiles de acero negro, dos inodoros y 4 orinales y un espejo.

Tiene una cocinilla con pisos y paredes en porcelanato, gabinetes de piso y pared de madera de caoba, con tope de granito natural y fregadero en acero inoxidable de dos pocetas.

**2do. Nivel:** un baño, área abierta para uso de cubículos, oficina administrativa, oficina director general, salón de reuniones con un mesa para 12 personas.

Para acceder al segundo nivel tiene dos escaleras, estas se encuentran situadas al este y oeste del edificio, están construidas con rampas en hormigón armado, huella y contrahuella en porcelanato y pasamanos en madera de caoba.

El baño en el segundo nivel es para el salón de reuniones, con pisos y paredes revestidos de cerámica, con un lavamanos empotrado en marmolite soportado por perfiles de acero negro, un inodoro y un espejo.

**Ampliación edificio segundo nivel:** tiene un área de 104.94 m<sup>2</sup>, construida con vigas y columnas de hormigón armado y techos de hormigón armado aligerado

Puertas exteriores e interiores de vidrio templado de ½" de espesor, las ventanas son del tipo corredizas de aluminio y vidrio.

Las paredes son de bloques de hormigón armado con terminación en pañete liso y pintura, las divisiones internas son con paneles de plywood de yeso y de vidrio templado de 3/8" de espesor. Los techos tienen plafón mineral y de yeso, los pisos son de porcelanato de 60 x 60 cms.

Esta nueva área cuenta con un baño, 5 oficinas y un salón para reuniones con mesa para 4 personas.

El baño de la ampliación en el segundo nivel cuenta con pisos y paredes revestidos de cerámica, con un lavamanos empotrado en marmolite soportado por perfiles de acero negro, un inodoro y un espejo.

**Parqueo techado No.1:** con capacidad para 4 vehículos y un área de construcción de 63.50 m<sup>2</sup>, con techo de aluzinc soportado por una estructura de acero negro, altura de 2.93 mts.

**Archivo muerto y almacén de filtros:** edificación de un nivel, con un área de 14.85 m<sup>2</sup>, con vigas y columnas de hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puerta de acceso en polimetálico, pisos de cemento pulido, ventilación con bloques calados de hormigón, techo de aluzinc soportado por una estructura de acero negro.

**Caseta de seguridad:** edificación de un nivel, con un área de 17.51 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techos de hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puerta de acceso en polimetálico, ventanas de celosías de vidrio y corredizas de vidrio y aluminio, pisos de cerámica. Tiene un baño con un inodoro y un lavamanos, y pisos y paredes revestidos de cerámica.

**Caseta para planta eléctrica:** edificación de un nivel, con un área de 30.60 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techo de hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puerta de tola de acero negro, pisos de cemento pulido.

**Parqueo techado No.2:** con capacidad para 20 vehículos y un área de construcción 379.89 m<sup>2</sup>, con techo de aluzinc soportado por una estructura de acero negro sobre columnas de hormigón armado, altura de 3.38 mts.

**Depósito y baño:** edificación de un nivel, con un área de 36.45 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techos de hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puerta de acceso en polimetálico, ventanas de celosías de vidrio, pisos de cemento pulido. Tiene un baño con un inodoro y un lavamanos, los pisos y paredes revestidos de cerámica.

**Almacén de promoción y producto terminado:** edificación tipo nave industrial de un nivel, con un área de 289.67 m<sup>2</sup>, con vigas y columnas de hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura en el exterior, en el interior bloques violinados y pintados. Techo en aluzinc a dos aguas, sobre una estructura de acero negro, con altura de 4.98 mts y 6.38 mts. Puertas de acceso corredizas en acero negro. Pisos de hormigón armado.

**Anexo adosado a nave:** edificación de un nivel, con un área de 52.24 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techo de hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete liso y pintura. Puerta de tola de acero negro, pisos de cemento pulido. Altura techo de 2.72 mts.

**Oficinas y baños empleados adosado al almacén:** edificación de un nivel, con un área de 42.84 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techos de hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete liso y pintura. Puerta de acceso en polimetálico, ventanas de celosías de vidrio, pisos de cemento pulido. Tiene un baño para empleados con dos inodoros, dos lavamanos, tres orinales y una ducha. Los pisos y paredes están revestidos de cerámica.

#### **Otras mejoras.**

Verja perimetral No.1, bloques de H.A a una altura de 2.3 mts y malla ciclónica a una altura de 1.6 mts, longitud 14.50 mts.

Verja perimetral No.2, bloques de H.A., altura de 2.9 mts, longitud 106 mts.

Verja perimetral No.3, bloques de H.A., altura de 7 mts, longitud 92 mts.

Circulación en asfalto con un área de 1,537.20 m<sup>2</sup>.

Cisterna de 5,000 Gls.



## **Propiedad No.2 (Solar No. 18)**

En la propiedad dos hay una serie de mejoras que por su condición física no han sido consideradas como parte del presente avalúo, pero que no podemos dejar de mencionar su existencia.

**Almacén:** edificación tipo nave industrial, con un área de construcción de 1,473.76 m<sup>2</sup>, con techo en asbesto a dos aguas con altura de 3.55 mts. y 9.41 mts., soportado por una estructura de alma llena de acero negro, pisos de hormigón armado, paredes de aluzinc, puertas corredizas de aluzinc.

Esta mejora está en notable deterioro. Anteriormente era usada como almacén de fertilizantes del Ministerio de Agricultura.

**Oficina No.1, en desuso, antigua Gerencia Santo Domingo:** edificación de un nivel, con un área de construcción de 29.24 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techos en hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puertas de acceso en tola de acero negro, ventanas de celosías de aluminio, piso de cemento pulido.

**Oficina No.2, en desuso:** edificación de un nivel, con un área de construcción de 31.28 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techos en hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puertas de acceso en tola de acero negro, ventanas de celosías de aluminio, piso de cemento pulido.

**Depósito:** edificación de un nivel, con un área de construcción de 8.65 m<sup>2</sup>, con vigas, columnas y techos en hormigón armado, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puertas de acceso en tola de acero negro, ventanas de celosías de aluminio, piso de cemento pulido.

**Área para cambio de aceite:** edificación de un nivel sin muros de cierre, con un área de 103.36 m<sup>2</sup>, con vigas y columnas de acero negro, techo de zinc soportado por una estructura de pino, pisos de hormigón armado.

**Almacén de lubricantes:** edificación de un nivel, con un área de 29.81 m<sup>2</sup>, construido con vigas, columnas de hormigón armado, techo de zinc soportado por una estructura de pino, paredes de bloques de hormigón con terminación en pañete pulido y pintura. Puertas de acceso de pino y plywood y de planchas de zinc, piso de cemento pulido.

### **Otras mejoras**

Verja perimetral 1, bloques de H.A., altura de 2.9 mts, longitud 34.01 mts.

Verja perimetral 2, bloques de H.A., altura de 7 mts, longitud 9.72 mts.

Verja perimetral 3, bloques de H.A., altura de 6.4 mts, longitud 22.80 mts.

Cisterna de 7,800 Gls.



## DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

El sector donde está ubicada la propiedad es mixto, residencial, comercial e institucional. Con gran influencia por los distintos edificios de la universidad O&M.

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 Acueductos y Alcantarillados de Santo Domingo CAASD.
- Calles asfaltadas
- Aceras y contenes
- Teléfono
- TV Cable
- Transporte urbano, a 500 metros se encuentra la Estación Centro de los Héroes, en la Av. Jiménez Moya.
- Recogida de basura

Dentro de los comercios e industrias en el entorno del Sujeto podemos mencionar.

- Universidad O&M.
- Estación de Combustible Shell.
- Refrescos Nacionales, "Coca Cola".
- Corporación Dominicana De Empresas Eléctricas Estatales "CDEE".
- Residencial de apartamentos Borbón VIII, colindante por el lado norte de la propiedad 1.
- Residencial de apartamentos Don Hugo I, colindante por el lado sur de la propiedad 1.

### **MEJOR Y MÁS ALTO USO. PROPIEDAD INMOBILIARIA**

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 la propiedad 1 está en su Mejor y Más Alto Uso, mientras que la 2 no lo está.





### **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.

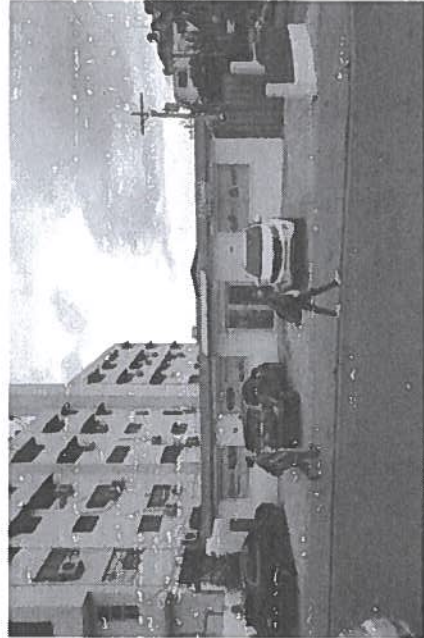
Los elementos y el orden en que deben hacerse los ajustes correspondientes son:

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 zona. Sitio específico.
7. Aspectos físicos.
8. Aspectos económicos.
9. Uso y zonificación.
10. Otros no de bienes raíces.

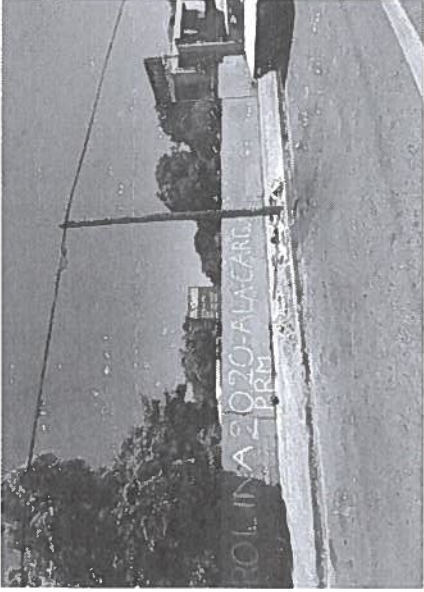
**TABLA DE VENTAS COMPARABLES. SOLARES**

Venta comparable No.	SUJETO	1	2	3	4	5
Fecha		Jun-21	Jun-21	Jun-21	Jun-21	Jun-21
Propiedad	Terrenos y mejoras	Solar	Solar	Solar	Solar	Venta Real. Solar
Ubicación	C/ Héroes de Luperón y C/Los Talleres, Ens. La Paz	Av. Abraham Lincoln esq. Calle José Contreras	Av. Independencia frente a la Sirena Market	Av. Independencia próximo a la Luperón y a la Sirena	Av. Independencia	Av. Independencia esq. Calle Sánchez
Frente (metros)		17.50	100.00	-	15.00	-
Fondo (metros)		54.23	503.51	-	24.13	-
Fr : Fo		1 : 3.10	1 : 5.03	-	1 : 1.61	-
Área de Solar M2	3,022.41 +3,118.14	949.00	50,351.16	760.00	362.00	388.00
Precio DOP		62,535,000.00	1,001,862,206.10	31,892,000.00	13,800,000.00	10,000,000.00
P/M2 Solar DOP\$		65,895.68	19,897.50	41,963.16	25,773.20	25,773.20
Precio USD\$		1,100,000.00	17,622,906.00	560,000.00	175,901.50	175,901.50
P/M2 Solar USD\$		1,159.11	350.00	736.84	453.35	453.35
Tasa de cambio		56.85	56.85	56.95	56.85	56.85
Nombre		Johnny	Lugo	Pimentel	Marlene	Priscila Luberres
Teléfono		829-785-6683	809-847-7279	809-685-3957 829-981-4174	829-520-6521 809-716-2864	809-906-1916 809-912-1916

SICXA



VENTA COMPARABLE NO. 1.



VENTA COMPARABLE NO. 2.



VENTA COMPARABLE NO. 4.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Analizando las propiedades antes presentadas hemos aplicado los ajustes requeridos a los elementos antes señalados que más relevancia comparativa tienen con el Sujeto.

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

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

De acuerdo con nuestros análisis y ajustes por oferta, ubicación, tamaño, aprovechamiento, llegamos a un valor por metro cuadrado de USD 250.00.



## **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.



**Estimación de la Opinión del Valor de Mercado. Propiedad 1.**

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total (USD)
Edificio de oficinas de 2 niveles	618.40	m2	494,720.00
Ampliación edificio de oficinas 2do nivel	104.94	m2	18,682.16
Almacén promoción y producto terminado	289.67	m2	72,417.50
Anexo, adosado al almacén	52.24	m2	11,754.00
Oficinas y baños empleados adosados al almacén	42.84	m2	14,994.00
Archivo muerto y almacén de filtros	14.85	m2	2,821.50
Parqueo techado No.1	63.50	m2	6,032.50
Parqueo techado No. 2	379.89	m2	36,089.55
Depósito y baño	36.45	m2	6,925.50
Garita de entrada	17.57	m2	5,710.25
Caseta planta eléctrica	30.60	m2	7,344.00
Cisterna	5,000.00	Gls.	3,950.00
Verja perimetral 1, bloques de H.A altura de 2.3 Mts y malla ciclónica altura de 1.6 Mts	14.50	Mtl.	1,595.00
Verja perimetral 2, bloques de H.A., altura de 2.9 Mts, longitud 106 Mts.	153.70	m2	14,601.50
Verja perimetral 3, bloques de H.A., altura de 7 Mts, longitud 92 Mts.	322.00	m2	38,640.00
Circulación en asfalto	1,537.20	m2	138,348.00
Drenaje Pluvial	1.00	Cant.	11,748.64
<b>Sub-total Mejoras</b>			<b>886,374.09</b>
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			165,632.20
<b>Costo Total de Reposición</b>			<b>1,052,006.29</b>
Menos:			
Depreciación física			304,515.94
Depreciación funcional			60,791.37
Depreciación económica			67,495.03
<b>Valor Tasación Mejoras</b>			<b>619,203.95</b>
<b>TERRENOS</b>	3,022.41	M2	755,602.50
<b>VALOR TOTAL TERRENOS Y MEJORAS USD</b>			<b>1,374,806.45</b>
<b>CIFRAS REDONDEADAS</b>			<b>1,375,000.00</b>

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

Estimación de la Opinión del Valor de Mercado. Propiedad 1 y 2 como plottage

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total (USD)
Edificio de oficinas de 2 niveles	618.40	m2	494,720.00
Anexo, adosado al almacén	52.24	m2	11,754.00
Oficinas y baños empleados adosados al almacén	42.84	m2	14,994.00
Archivo muerto y almacén de filtros	14.85	m2	2,821.50
Depósito y baño	36.45	m2	6,925.50
Garita de entrada	17.57	m2	5,710.25
Caseta planta eléctrica	30.60	m2	7,344.00
Cisterna	5,000.00	Gls.	3,950.00
Verja perimetral 1, bloques de H.A altura de 2.3 Mts y malla ciclónica altura de 1.6 Mts	14.50	Mtl.	1,595.00
Verja perimetral 2, bloques de H.A., altura de 2.9 Mts, longitud 106 Mts.	153.70	m2	14,601.50
Verja perimetral 3, bloques de H.A., altura de 7 Mts, longitud 92 Mts.	322.00	m2	38,640.00
Circulación en asfalto	1,537.20	m2	138,348.00
Drenaje Pluvial	1.00	Cant.	11,748.64
<b>Sub-total Mejoras</b>			<b>753,152.39</b>
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			140,403.34
<b>Costo Total de Reposición</b>			<b>893,555.72</b>
Menos:			
Depreciación física			255,472.97
Depreciación funcional			49,850.61
Depreciación económica			57,648.35
<b>Valor Tasación Mejoras</b>			<b>530,583.79</b>
<b>TERRENOS PROPIEDAD 1</b>	2,775.41	m2	<b>693,852.50</b>
<b>TERRENOS PROPIEDAD 2</b>	3,365.14	m2	<b>630,963.75</b>
<b>AJUSTES PARA REMODELACION</b>			<b>64,789.65</b>
<b>VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD</b>			<b>1,790,610.40</b>
<b>VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD, CIFRAS REDONDEADAS</b>			<b>1,800,000.00</b>

*Handwritten signature/initials*

## 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 Sujeto alrededor de:

**Propiedad 1 (Solar No. 17 y mejoras):** **USD 1,375,000.00**

Un Millón Trescientos Setenta y Cinco Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

**Propiedad 2 (Solar No. 18):** **USD 156,250.00**

Ciento Cincuenta y Seis Mil Doscientos Cincuenta dólares con 00/100 moneda estadounidense.

**Propiedad 1 modificada y 2 (Solares Nos. 17 y 18 como plottage):** **USD 1,800,000.00**

Un Millón Ochocientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los dos (02) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), 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.

No hemos hecho ninguna investigación sobre la calidad de los suelos para construir sobre ellos. Tampoco sabemos si los terrenos están expuestos a inundación.

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.

El Enfoque de Ventas Comparables aplicado en la valuación del terreno lo hemos basado en ofertas de ventas ("listing"). Esto, porque en nuestra investigación del mercado no obtuvimos ventas reales (por lo menos 3) que nos permitiesen aplicar ese procedimiento de ajustes a comparables.

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 el Ing. Rafael Morel.
4. Ni José I. Tejada, Director, ni cualquiera de sus empleados tienen un interés financiero en la propiedad valuada. Los honorarios a recibir por este reporte de valuación no han sido establecidos en función de la cantidad valuada.
5. No hemos realizado ninguna investigación sobre los aspectos legales de la propiedad, hipotecas, litis, por lo que no asumimos ninguna responsabilidad en materia legal, a este respecto.
6. Esta valuación ha sido realizada por la solicitud que nos hiciera la señora Jacqueline Durán.
7. La propiedad que hemos valuado en este informe la hemos agrupado de la siguiente manera:

- 1) TERRENOS
- 2) MEJORAS

En Santo Domingo, D. N., a los dos (02) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.

  
José I. Tejada T.



*Handwritten initials in blue ink*

  
**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.



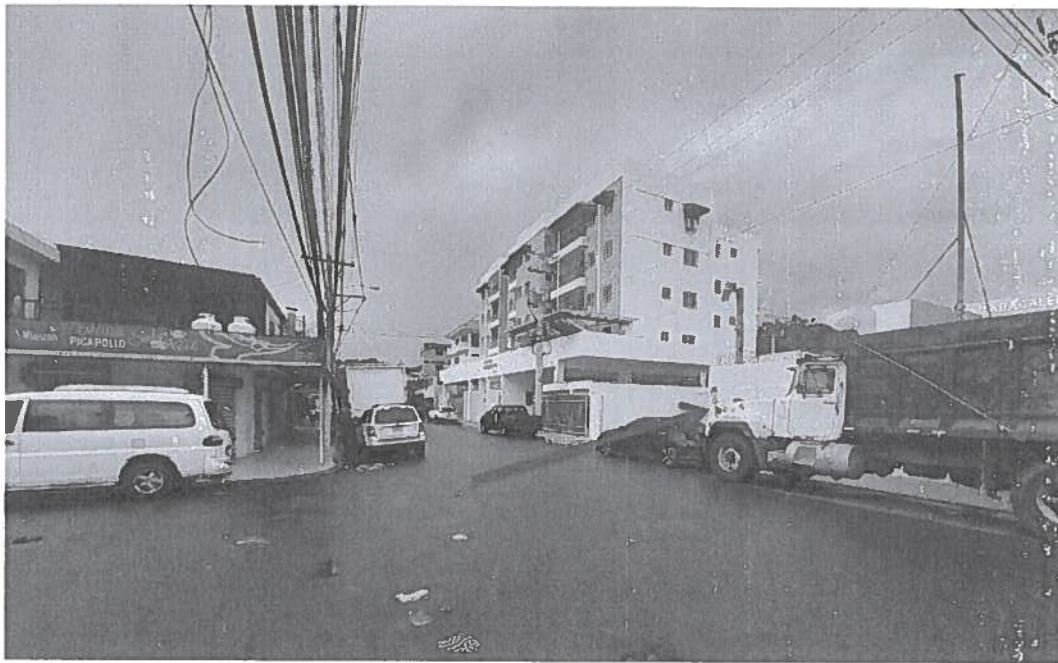
ANEXOS

Ac  
ms

FOTOGRAFÍAS

AP  
2/2





UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. No. 1. (SOLAR 17) CALLE HÉROES DE LUPERÓN.



*Handwritten signature or initials in blue ink.*



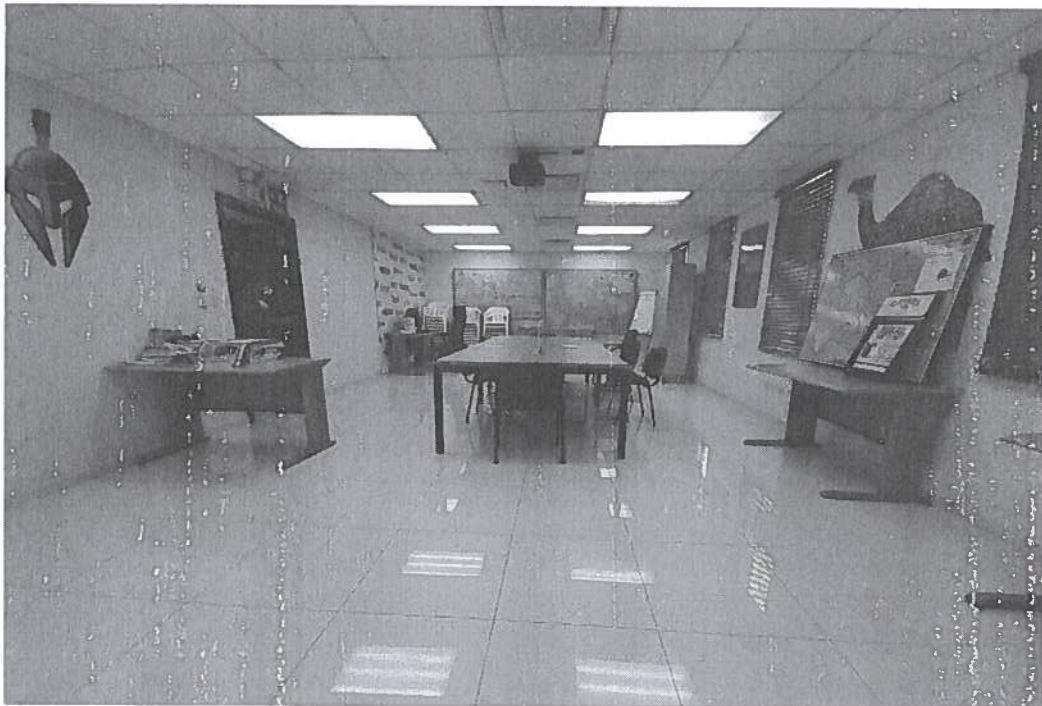
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. No. 1 (SOLAR 17) OFICINAS.



AE  
ms



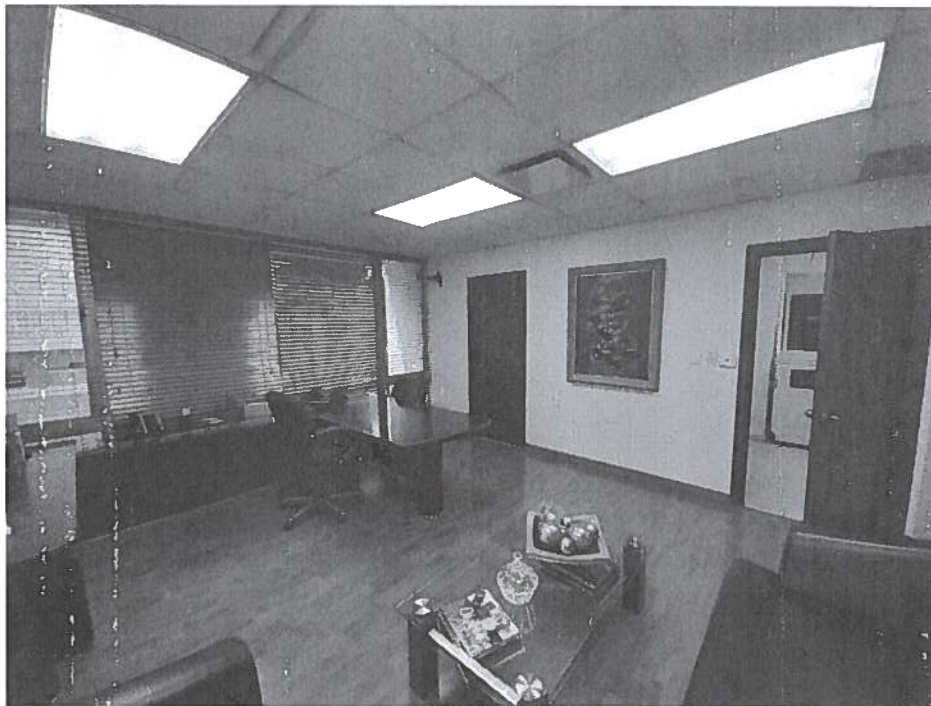
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. No.1 (SOLAR 17) OFICINAS. PRIMER NIVEL.



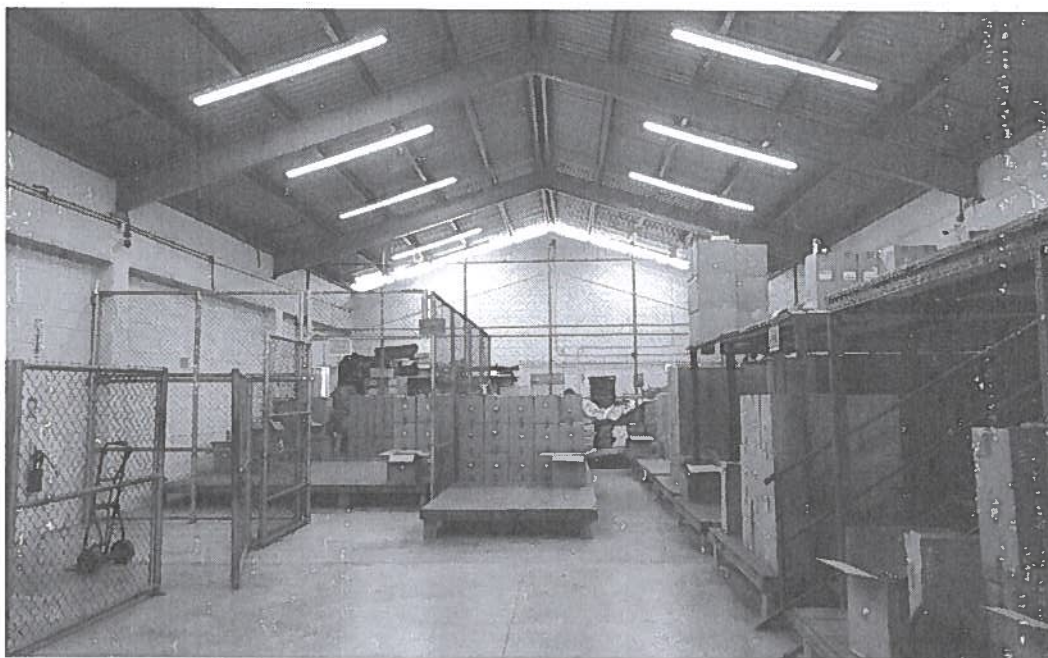
*Handwritten signature or initials in blue ink.*



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. No.1 (SOLAR 17) OFICINAS. SEGUNDO NIVEL.



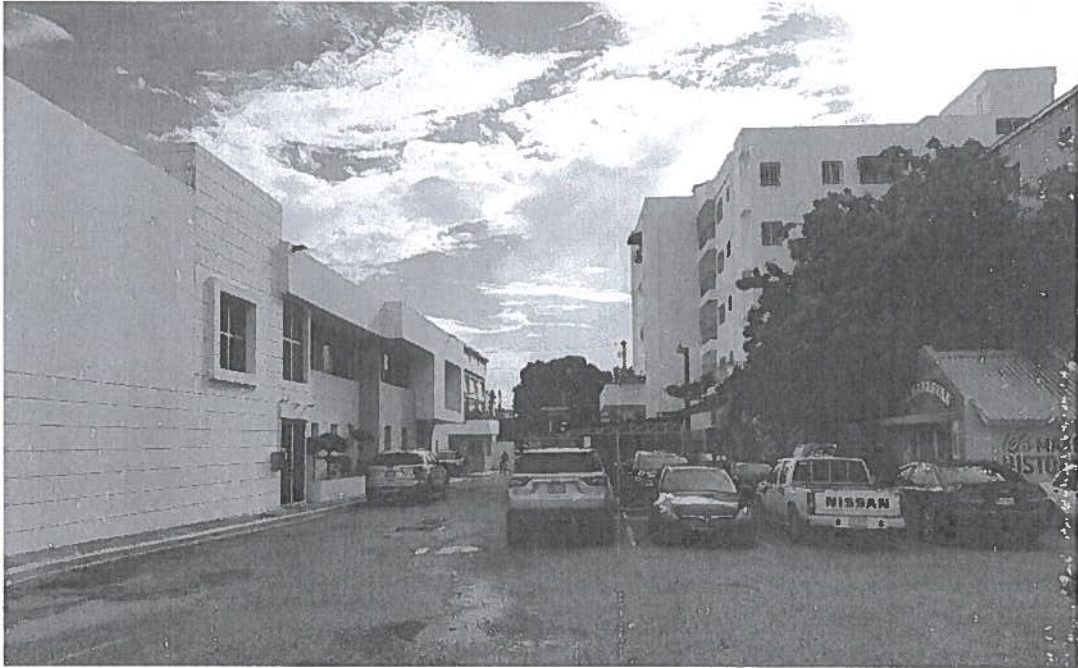
*Handwritten signature or initials in blue ink.*



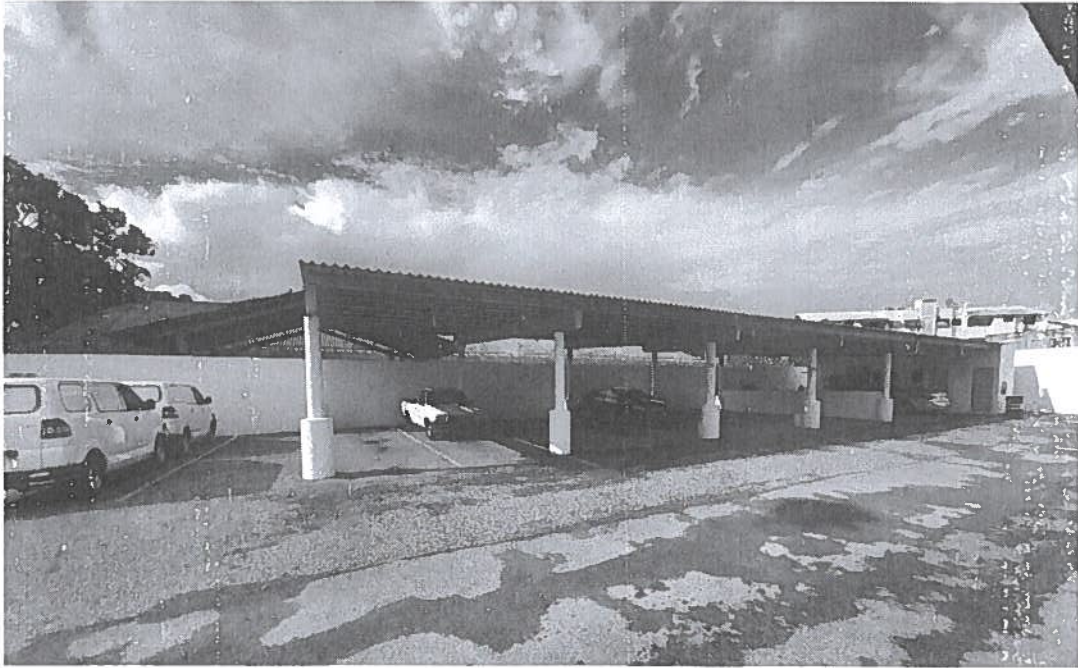
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. PROPIEDAD NO.1 (SOLAR 17) ALMACÉN DE PROMOCIÓN Y PRODUCTO TERMINADO.



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials of the person who prepared the document.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. PROPIEDAD No.1 (SOLAR 17). ÁREA DE CIRCULACIÓN Y PARQUEO.



*Arms*



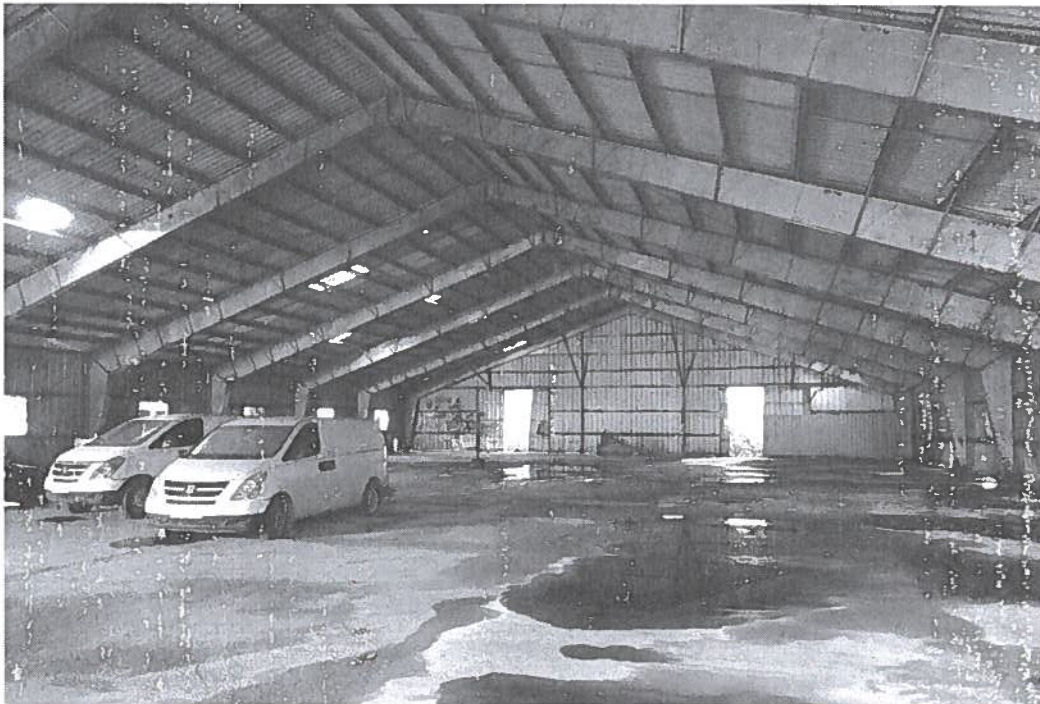
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. PROPIEDAD No.2 CALLE DE LOS TALLERES. (SOLAR 18) OFICINAS.



*Handwritten signature or initials in blue ink.*



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. PROPIEDAD No. 2 ( SOLAR 18) ALMACÉN.



*Handwritten signature or initials in blue ink.*



**DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS**

23

Libro No. 1731 PROVINCIA ó NACIONAL CIUDAD ó DISTRITO MUNICIPIO Folio No. 174

REGISTRADO PRIMERAMENTE EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO U ORDEN  No. DEL TRIBUNAL SUP DE TIERRAS EN EL LIBRO REGISTRO VOL. FOLIO BAJO EL No. EL DIA DE DE  TRANSFERENCIA DEL CERTIFICADO  No. 2001-815 Libro No. 1705 FOLIO 27  TRANSFERIDO AL CERTIFICADO  No. LIBRO No. FOLIO	<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>    <b>REGISTRO DE TITULOS DISTRITO NACIONAL EN NOMBRE DE LA REPUBLICA</b>	249282 SERIE SP  SOLAR No. 18 MANZ No. 4400 PORCION No. PARCELA No. DIST. CAT No. 1 DE D. N.  AREA  H. 3,118 M. 14 D.
---	--	--

**Certificado de Título Num. 2001-8170.-**

PROPIETARIO(S): "LA TABACALERA, C. POR A".-

MUNICIPIO:

**DESCRIPCION:** Por acto bajo firma privada de fecha 26 de Julio del 2000, legalizado por el Notario Público Dr. Manuel Cáceres, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 17 de Mayo del 2001, bajo el No. 1299 folio 325 del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad inmobiliaria, como ventas, permutas, etc. No. 196-A, la SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. Por A., organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por la CORPORACION DOMINICANA DE EMPRESAS ESTATALES (CORDE), entidad autónoma del Estado creada en virtud de la Ley No. 289 de fecha 30 de Junio de 1966, representada por su Director Gral. Arq. EDUARDO SELMA HASBUN, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula Electoral No. 001-0911645-9, domiciliado en esta ciudad, vende en la suma de ~~Quince~~ **Dieciocho** Millones Cuatrocientos Cincuentitres Mil Cuatrocientos Cincuenticuatro Pesos Oro (RD\$5,453.454.00) a "LA TABACALERA, C. Por A.", organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la calle Duarte de la ciudad de Santiago, representada por su Gerente Gral. Sr. JOAQUIN DE RAMON PICAZO, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula electoral No. 001-1201424-6, domiciliado en esta ciudad, junto con otro inmueble, el Solar No. 18 (Dieciocho) de la Manzana No. 4400 (Cuatro Mil Cuatrocientos) del Distrito Catastral No. 1 (Uno) del Distrito Nacional y sus mejoras consistentes en una casa de zinc, techada de zinc, Solar que tiene una extensión superficial de Tres Mil Ciento Dieciocho (3.118) Metros Cuadrados, Catorce (14) Decímetros Cuadrados y está limitado: al Norte, Solares Nos. 3 y 4; al Este, Calle De Los Talleres en proyecto; al Sur, Solares Nos. 11 y 17; y al Oeste, Solar No. 17.- Por tanto se declara a "LA TABACALERA, C. Por A.", investida con el derecho de propiedad de este Solar y sus mejoras.-

Santo Domingo, 29 de Junio del 2001.

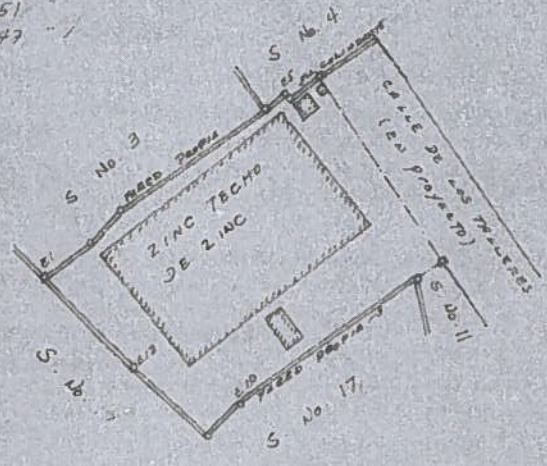
DR. WILSON S. GOMEZ RAMIREZ  
Registrador de Títulos del Distrito Nacional.



Rafael Reynoso

Handwritten signature or initials in blue ink.

- 158-00 E / 12.50 mts.
- 137-39 E / 8.81 "
- 155-18 E / 97.48 "
- 155-14 E / 5.58 "
- 5-53/16 E / 0.66 "
- 150-53 E / 7.51 "
- 532-45 E / 46.30 "
- 557-15 W / 4.56 "
- 555-17 W / 45.15 "
- 10-545-08 W / 9.69 "
- 144-52 W / 20.51 "
- 12-145-36 W / 26.47 "



**REPUBLICA DOMINICANA  
MENSURA CATASTRAL**

PARCELA No. 18  
 SOLAR No. 18 MANZANA No. 4000  
 D. C. No. 1 DE 1 DISTRITO NACIONAL  
 SECCION LUGAR: CIUDAD  
 PROVINCIA DE  
 ARTICULO D. C. No.  
 PRIORIDAD DE FECHA:  
 RECLAMANTE:  
 PROPIEDAD DE: SOCIEDAD INDUSTRIAL, S.A.  
 POR RESOLUCION No. DE FECHA 3 Mayo 1983  
 AREA 3110.14 mts<sup>2</sup> ESCALA: 1 = 1000  
 FECHA: 23 Mayo 1983 / APROBADO  
 AGREMENSOR DIRECTOR GENERAL

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Libro No. 1705	PROVINCIA ó NACIONAL DISTRITO	CIUDAD ó MUNICIPIO	Folio No. 26
REGISTRADO PRIMERA MENTE EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO U C.A.D.E.N	<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>		249253 SERIE SP
No. .... DEL TRIBUNAL SUP DE TIERRAS EN EL LIBRO REGISTRO VOL. .... FOLIO BAJO EL No. .... EL DIA DE ..... DE .....			SOLAR No. 17 MANZ No. 4400 PORCIÓN No. .... PARCELA No. .... DIST. CAT No. 1 DE ..... D. N.
TRANSFERENCIA DEL CERTIFICADO	<b>REGISTRO DE TITULOS DISTRITO NACIONAL EN NOMBRE DE LA REPUBLICA</b>		AREA: 5,602 M 18 D
No. .... LIBRO No. .... FOLIO			
TRANSFENDO AL CERTIFICADO			
No. .... LIBRO No. .... FOLIO			

**Certificado de Título Num. 2001-014.-**

**PROPIETARIO(S):** SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. Por A.-

**MUNICIPIO:**

**DESCRIPCION:** En virtud de Decisión No. 46 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 30 de Enero del 2001, inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el día lro. de Febrero del 2001, bajo el No. 118 folio 30 del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad inmobiliaria, como ventas, permutas, etc. No.195-A, que aprueba los trabajos de Refundición, Subdivisión y Modificación de linderos de las Parcelas Nos. 4-A-Provisional; 6, 50 y 222, del Distrito Catastral No. 2 del Distrito Nacional, registradas a favor de la SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. Por A. y Compartes, según se evidencia por los Certificados de Títulos Nos. 58-110; 7C-1428; 68-1004 y 58-3298; y en cumplimiento de las demás disposiciones contenidas en la referida Decisión: Se declara a la SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. Por A., organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional, investida con el derecho de propiedad del Solar No.17 (Diecisiete) de la Manzana No. 4400 (Cuatro Mil Cuatrocientos) del Distrito Catastral No. 1 (Uno) del Distrito Nacional, y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, techo asbesto y zinc, Solar que tiene una extensión superficial de Cinco Mil Seiscientos Dos (5,602) Metros Cuadrados, Dieciocho (18) Decímetros Cuadrados y está limitado: al Norte, Solares Nos. 1, 2, 3 y 18; al Este, Calle De Los Talleres en proyecto; al Sur, Solares Nos. 11, 12, 13, 14 y 16; y al Oeste, Av. Prolongación Héroes de la Independencia Santo Domingo, lro. de Febrero del 2001.

DR. WILSON S. GOMEZ RAMIREZ  
Registrador de Títulos del Distrito Nacional

Por acto bajo firma privada de fecha 26 de Julio del 2000, legalizado por el Notario Público Dr. Freddy Zarzuela, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 17 de Mayo del 2001, bajo el No. 1298 folio 325 del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad inmobiliaria, como ventas, permutas, etc. No. 195-A, la SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. Por A., organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por la CORPORACION DOMINICANA DE EMPRESAS ESTATALES (CORDE), entidad autónoma del Estado creada en virtud de la Ley No. 289 de fecha 30 de Junio de 1966, representada por su Director Gral. Arq. EDUARDO SELMA HASBUN, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula electoral No. 001-0911645-9, domiciliado en ésta ciudad, vende en la suma de Cuatro Millones Setecientos Cincuenta y Mil Setecientos Setentitres Pesos Cro (RD\$4,751.773.00), a la TABACALERRA, C. Por A., organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la Calle Duarte de la ciudad

Pasa a la hoja No. 2.-

Rafael Reynoso



*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Libro No. 1705 PROVINCIA ó NACIONAL CIUDAD ó DISTRITO MUNICIPIO Folio No. 26

REGISTRADO PRIMERAMENTE EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO U ORDEN No. .... DEL TRIBUNAL SUP DE TIERRAS EN EL LIBRO REGISTRO VOL. .... FOLIO BAJO EL No. .... EL DIA DE ..... DE ..... TRANSFERENCIA DEL CERTIFICADO No. .... LIBRO No. .... FOLIO TRANSFERIDO AL CERTIFICADO No. .... LIBRO No. .... FOLIO	<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>  <b>REGISTRO DE TITULOS DISTRITO NACIONAL EN NOMBRE DE LA REPUBLICA</b>	249255 SERIE SP SOLAR No. 17 MANZ No. 4400 PORCION No. PARCELA No. D. I. CAT No. 1 DE D. N. AREA H. A. M. D
---	--	---

### Certificado de Título Num.

PROPIETARIO(S): Viene de la hoja No. 1.-

MUNICIPIO:

#### DESCRIPCION:

de Santiago, representada por su Gerente Gral. Sr. JOAQUIN DE RAMON PICAZO, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula electoral No. 001-1201424-6, domiciliado en ésta ciudad, una parte del Solar No. 17 de la Manzana No. 4400 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, y sus mejoras consistentes en una edificación de oficinas y almacenes, parte que tiene una extensión superficial de Dos Mil Setecientos Setenticinco (2.775) Metros Cuadrados, Cuarentiun (41) Decímetros Cuadrados, y está limitado: al Norte, resto del mismo Solar y Solar No. 18 al Este, Calle de los Talleres; al Sur, Solares Nos. 11, 12 y 13; y al Oeste, Calle Héroes de Luperón.- Por tanto se declara a "LA TABACALERA, C. Por A"., con domicilio en este Solar y sus mejoras.- Santo Domingo, 17 de Mayo del 2001.- DR. WILSON G. GONZALEZ BARRERA.- Registrador de Títulos del Distrito Nacional.

Por acto bajo firma privada de fecha 26 de Julio del 2000, legalizado por el Notario Público Dr. Manuel Cáceres, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 17 de Mayo del 2001, bajo el No. 1299 folio 325 del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad inmobiliaria, como ventas, permutas, etc. No. 196-A, la SOCIEDAD INMOBILIARIA, C. Por A., organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por la CORPORACION DOMINICANA DE EMPRESAS ESTATALES (CORDE), entidad autónoma del Estado creada en virtud de la Ley No. 289 de fecha 30 de Junio de 1966, representada por su Director Gral. Arq. EDUARDO SELMA HASBUN, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula electoral No. 001-0911645-9, domiciliado en ésta ciudad, vende en la suma de Cinco Millones Cuatrocientos Cincuentitres Mil Cuatrocientos Cincuenticuatro Pesos Oro (RD\$5,453.454.00), a "LA TABACALERA, C. Por A.", organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la calle Duarte de la ciudad de Santiago, representada por su Gerente Gral. Sr. JOAQUIN DE RAMON PICAZO, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula electoral No. 001-1201424-6, domiciliado en ésta ciudad, junto con otro inmueble, una parte del Solar No. 17 de la Manzana No. 4400 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, y sus mejoras, parte que tiene una extensión superficial de Doscientos Cuarentisiete (247) Metros Cuadrados, y está limitado: al Norte, Solar No. 18 y Parcela No. 4-B-Prov.; al Este, Calle de los Talleres; al Sur, resto del mismo Solar y al Oeste, resto del mismo Solar.- Por tanto se declara a "LA TABACALERA, C. Por

Pasa a la hoja No. 3.-

Rafael R.



Libro No. 1705 PROVINCIA 6 NACIONAL CIUDAD 6 DISTRITO MUNICIPIO

Folio No. 26

REGISTRADO PRIMAMENTE  
EN CUMPLIMIENTO DEL  
DECRETO U ORDEN

No. .... DEL TRIBUNAL  
SUP DE TIERRAS EN EL LIBRO  
REGISTRO VOL. .... FOLIO  
BAJO EL No. .... EL D.A. ....  
DE. .... DE

TRANSFERENCIA DEL  
CERTIFICADO

No. .... LIBRO No. ....  
FOLIO .....

TRANSFERIDO AL  
CERTIFICADO

No. .... LIBRO No. ....  
FOLIO .....

# REPUBLICA DOMINICANA



REGISTRO DE TITULOS  
DISTRITO NACIONAL  
EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

249256  
SERIE SP

SOLAR No. 17  
MANZ No. 4400 PORCION No.  
PARCELA No.  
DIST CAT No. 1  
DE D. N.

AREA:

M. A. M. D.

## Certificado de Título Num.

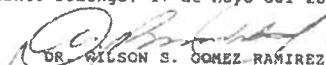
PROPIETARIO(S): Viene de la hoja No. 2.-

MUNICIPIO:

DESCRIPCION:

A., copropietaria de éste Solar y sus mejoras.-

Santo Domingo, 17 de Mayo del 2001.-

  
DR. WILSON S. GOMEZ RAMIREZ  
Registrador de Titulos del Distrito Nacional.-



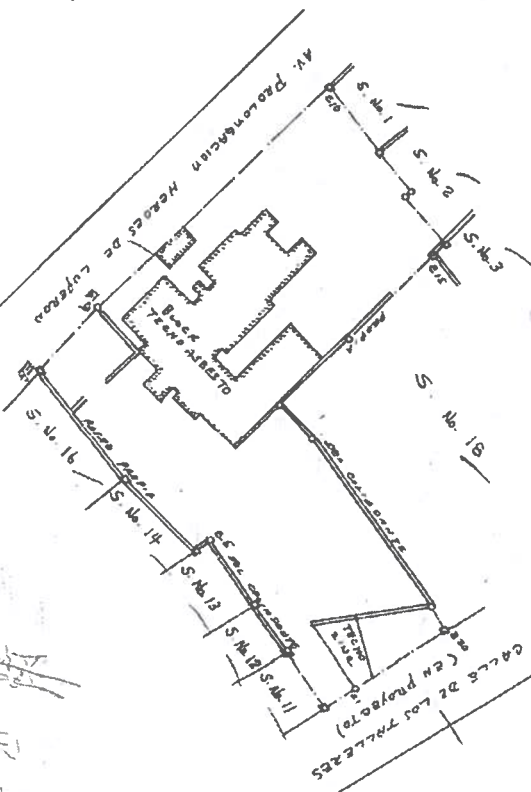
*Handwritten signature or initials in blue ink.*

1.-	S32-45 E	2.95	mtd.
	S54-50 W	15.08	"
	S54-50 W	12.00	"
	S54-50 W	17.21	"
	S40-19 E	3.46	"
	S48-01 W	21.87	"
	S48-27 W	30.02	"
8	N48-04 W	19.41	"
4	N45-14 W	69.66	"
10.-	N52-01 E	18.32	"
	N53-13 E	11.32	"
	S24-35 E	0.65	"
	N51-29 E	13.60	"
	S47-37 E	3.72	"
	S45-36 E	26.47	"
15.-	S44-52 E	20.51	"
	N45-08 E	9.69	"
	N55-19 E	45.15	"
	N57-15 E	6.56	"
20.-	S32-45 E	23.02	"

REPUBLICA DOMINICANA  
MENSURA CATASTRAL

PARCELA No. 17 MANZANA No. 4000  
 D. C. No. 1 DE L. DISTRITO NACIONAL  
 SECCION LUGAR CIUDAD  
 PROVINCIA DE  
 ANTIGUO D. C. No.  
 PRIORIDAD DE FECHA.  
 RECLAMANTE:  
 PROPIEDAD DE: Sociedad Inmobiliaria, S.p.A.  
 POR RESOLUCION No. DE FECHA 2-Mayo-1983  
 AREA = 5602.18 m<sup>2</sup> ESCALA 1:7000  
 FECHA 23-Mayo-1983 AP. OBRA: [Signature]  
 ACRIMENSO: [Signature]  
 DIRECTOR GENERAL: [Signature]

DIRECCION GENERAL  
DE MENSURAS CATASTRALES  
**COPIA**



PROCESO DE BANCOS Y DE OTC and DE ESPASA  
 [Signature]  
 4-7-83

M. A. GARCIA TORRES

Handwritten initials or signature in blue ink.







**LA TABACALERA  
VILLA GONZÁLEZ  
TERRENOS, MEJORAS Y EQUIPOS DE SOPORTE**  
Informe No. 12521

**INFORME DE VALUACIÓN**  
Solicitante  
Sra. Jacqueline Durán



**SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.**  
Santo Domingo  
Octubre 2021

*Handwritten signature in blue ink.*

## TABLA DE CONTENIDO

Carta de Tramitación

Identificación de la Propiedad

Propósito del Avalúo

Uso Intencional de la Valuación

Tipo de Informe

Derechos de la Propiedad

Definición del Valor de Mercado

Fecha del Avalúo

Resumen Ejecutivo

Antecedentes y Alcance del Avalúo. Data y Hechos Relevantes

Descripción Legal

Descripción de la Propiedad

Descripción de las Mejoras

Descripción del Entorno

Mejor y Más Alto Uso.

Estimación de la Opinión del Valor de Mercado

Conciliación del Valor.

Suposiciones y Consideraciones Generales

Certificación del Valor

Resumée

### Anexos

- Fotografías
- Documentación Legal y Planos

Am

Noviembre 11, 2021

Señora  
**Jacqueline Durán**  
La Tabacalera, S.A.  
Su Despacho

Distinguida señora Durán:

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. 12521 y corresponde al avalúo de fecha octubre 13 del 2021.

La propiedad valuada consiste en unos terrenos dentro de la Parcela 122-B-004.16030-16033 con una extensión superficial de 52,391.12 m<sup>2</sup> y mejoras tipo industrial, almacenes y oficina, con un área total de construcción de 21,420.66 m<sup>2</sup>. Está ubicada en la Autopista Joaquín Balaguer, en Villa González, Provincia Santiago, donde se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera. También se están incluyendo los equipos de soporte.

A nuestro mejor entender y saber, el contenido de este informe es verídico y correcto, y los valores presentados son independientes 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 que podemos presentar para la referida propiedad, para la fecha efectiva de este avalúo, está alrededor de:

PARTIDAS	OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO (USD)
Terrenos	3,140,000.00
Mejoras	4,460,000.00
Equipos de soporte	400,000.00
<b>Total</b>	<b>8,000,000.00</b>

..../

Señora  
**Jacqueline Durán**  
Noviembre 11, 2021  
Página 2

La propiedad arriba mencionada fue inspeccionada físicamente, valuada como un todo, y como derecho de pleno dominio de su propietario, sujeto a suposiciones y consideraciones generales que están señaladas en este informe.

A su atención,



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

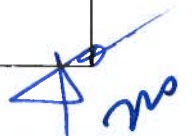


<sup>1</sup> B.S.I.E.	:	Bachillerato en Ciencia de Ingeniería Industrial
<sup>2</sup> ITADO	:	Instituto de Tasadores Dominicanos
<sup>3</sup> RT	:	Registro de Tasadores de la Superintendencia de Seguros
<sup>4</sup> ASA	:	"Candidate for Designation, American Society of Appraisers".
<sup>5</sup> AI	: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



## IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Autopista Joaquín Balaguer, en Villa González, Provincia Santiago, República Dominicana.	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="764 625 1383 758">• Terrenos dentro de la Parcela 122-B-004.16030-16033 con una extensión superficial de 52,391.00 m<sup>2</sup>.</li><li data-bbox="764 827 1383 959">• Mejoras tipo industrial, almacenes y oficina con un área total de construcción de 21,420.66 m<sup>2</sup>.</li><li data-bbox="764 1029 1383 1066">• Equipos de soporte.</li></ul>

 20

## **PROPÓSITO DEL AVALÚO**

El propósito de esta valuación es estimar la opinión del Valor de Mercado de la propiedad consistente en un terreno dentro de la Parcela 122-B-004.16030-16033 con una extensión superficial de 52,391.00 m<sup>2</sup> y mejoras tipo industrial, almacenes y oficina con un área total de construcción de 21,420.66 m<sup>2</sup>, ubicada en la Autopista Joaquín Balaguer, en Villa González, Provincia Santiago, donde se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera, considerada como derecho de pleno dominio para la fecha de octubre 13 del 2021 (desconocemos si tiene algún gravamen o impedimento de uso u operación).

También se incluyen los equipos de soporte.

## **USO INTENCIONAL DE LA VALUACIÓN**

Tener una tercera opinión no sesgada del Valor de Mercado del inmueble, 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 evaluada, son del tipo pleno dominio (“fee simple”).

Ese derecho es definido como, el máximo derecho posible que alguien puede poseer sobre una propiedad inmobiliaria. Es la pertenencia más completa y absoluta en terrenos; su duración indefinida, libremente transferible y heredable.

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

El Valor Justo de Mercado, tal como lo hemos aplicado en este avalúo 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 usos presentes.

## **FECHA DEL AVALÚO**

Octubre 13, 2021.



## RESUMEN EJECUTIVO

Es nuestra opinión que el valor de mercado de la propiedad para la fecha efectiva de este avalúo está alrededor de:

PARTIDAS	OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO (USD)
Terrenos	3,140,000.00
Mejoras	4,460,000.00
Equipos de soporte	400,000.00
<b>Total</b>	<b>8,000,000.00</b>

Son Ocho Millones de dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los once (11) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.

**ANTECEDENTES Y ALCANCE DEL AVALÚO  
DATA Y HECHOS RELEVANTES.**

Hemos recibido de parte de la señora Jacqueline Durán, la valuación de los terrenos, mejoras y equipos de soporte de la empresa La Tabacalera, ubicada en la Autopista Joaquín Balaguer, en Villa González, Provincia Santiago.

Desde el punto de vista legal la propiedad está amparada por el Certificado de Título No. 1, a nombre de La Tabacalera, C. por A., inscrito en el Registro de Títulos de Santiago el día 03 de octubre del 2006, bajo la firma de la Lic. Daysi De La Rosa, Registradora de Títulos de Santiago. Corresponde a la Parcela No. 122-B-004.16030-16033 del Distrito Catastral No. 4, del Municipio y Provincia de Santiago, Sección Banegas, Lugar Villa González, con una extensión superficial de 52,391.12 metros cuadrados.

El terreno tiene forma regular y topografía plana.

Las mejoras edificadas sobre los terrenos consisten en construcciones tipo industrial, almacenes y oficinas con un área total de construcción de 21,420.66 m<sup>2</sup>.

Los equipos de soporte considerados se refieren al sistema de climatización del área de producción, a los cuartos fríos y a la motobomba del sistema contra incendios.

Consideramos importante comentar que en el mundo hay experiencia de metodología valuatoria cuando ha ocurrido un desastre natural como tsunami, terremoto, huracán, en el caso humano, terrorismo, entre otros. Pero de un caso de salud y estando dentro de la situación vigente de la pandemia, no hay información o documentación de metodología.

El enunciado anterior es por la situación de incertidumbre en que todavía nos encontramos debido a la pandemia existente, después de un año de experiencia.

Lo que si podemos es, bajo suposición extraordinaria, evaluar que podría pasar y que no en cada uno de esos segmentos del mercado inmobiliario. Estos 5 segmentos son:

1. Residencial
2. Comercial
3. Industrial
4. Agrícola
5. Propósito Especial

En el caso del Sujeto estamos en la categoría 3, ya que se trata de una propiedad con uso industrial.

Para fines de estimar un valor de mercado vamos a suponer que existe una demanda efectiva y un poder de compra para la propiedad Sujeto, por la diversidad de productos inmobiliarios que pudiesen ejecutarse sobre el mismo.

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.

Cuando 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 fuera el resultante de restar al costo de reposición el monto de la depreciación aplicable.

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.

El 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 la realización de esta valuación hemos aplicado el Enfoque del Costo y el de Ventas Comparables para la valuación del terreno.

En la aplicación del Enfoque del Costo, el costo de reposición de las mejoras, lo hemos obtenido de presupuestos de propiedades similares que tenemos en gabinete, para luego aplicar la depreciación correspondiente.

Para la aplicación del Enfoque de Ventas Comparables para el terreno realizamos un levantamiento de mercado de propiedades tanto en oferta de venta como ventas reales en la Autopista Joaquín Balaguer y en Villa González.

## DESCRIPCIÓN LEGAL.

### TÍTULO E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

El inmueble valuándose está amparado por el Certificado de Título No. 1, inscrito en el Registro de Títulos de Santiago el día 03 de octubre del 2006, con el No. 1012, folio 253, del Libro de Inscripciones No. 196, bajo la firma de la Lic. Daysi De La Rosa, Registradora de Títulos de Santiago.

### IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.

Parcela No. 122-B-004.16030-16033 del Distrito Catastral No. 4, del Municipio y Provincia de Santiago, Sección Banegas, Lugar Villa González.

### LINDEROS.

- Al Norte : Parcela No. 122-D, Parcela No. 122-B (Resto), Parcela No. 122-C, Parcela No. 123-A y antigua Carretera Duarte.
- Al Este : Antigua Carretera Duarte, Parcela No. 123-C y Parcela No. 123-B (Resto)
- Al Sur : Parcela No. 123-B (Resto) y Autopista Dr. Joaquín Balaguer.
- Al Oeste : Autopista Dr. Joaquín Balaguer, Carretera a Banegas, Parcela No. 122-D y Parcela No. 123-A.

### ÁREA DEL TERRENO.

El terreno tiene una extensión superficial de 52,391.12 metros cuadrados.

### PROPIETARIO.

La Tabacalera, C. por A.



## DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto del presente avalúo está ubicada en la Autopista Joaquín Balaguer km.9 esquina calle Numa Silverio # 1, en Villa González, Provincia Santiago, donde se encuentran las instalaciones de la empresa La Tabacalera.

Cabe mencionar que el acceso vehicular y peatonal es por la calle Numa Silverio, aunque la propiedad también tiene frente por la Autopista Joaquín Balaguer y por la calle José Manuel Peña.

El Sujeto es un proyecto que fue concebido como una empresa estatal en los tiempos del presidente Joaquín Balaguer en los años 60-70.

Los terrenos de la propiedad tienen una extensión superficial de 52,391.12 m<sup>2</sup>, de forma regular y topografía plana.

El acceso a la propiedad ha mejorado notablemente gracias a la Av. Circunvalación Norte de Santiago, la cual recorre un trayecto de 24.5 kilómetros, desde el Cruce de Canabacoa hasta las proximidades del municipio de Villa González, donde está la propiedad Sujeto.

Durante nuestro recorrido de inspección pudimos notar remodelaciones y cambios en la propiedad. Dentro de esos cambios podemos mencionar los siguientes: la construcción de una cisterna para el sistema contra incendios con capacidad de 180,000 galones y una caseta para los equipos de este sistema.

A las naves identificadas con los números 5,6,7 y 8, les fue cambiada la luminaria y también fueron pintadas en ambas caras de la pared.

Las mejoras que estaban construidas adosadas a la nave número 8, fueron eliminadas para dar paso a un camino peatonal. En la nave 9 visualizamos que el piso fue resanado, también se adecuó un espacio dentro de ésta para un almacén de correas.

A la nave número 10 le cambiaron todo lo que es la cobija de techo.

A la nave número 11 le cambiaron el 50% de la cobija de techo y la edificación de oficinas adosada a esta la nave fue remodelada completamente.

En el perímetro de la propiedad pudimos notar que una parte de la verja que antes era en malla ciclónica, sustituyeron la malla por bloques de hormigón armado con altura de 2.60 metros.

Las mejoras edificadas son del tipo industrial, almacenes y oficinas, totalizan un área de 21,420.66 m<sup>2</sup>, las cuales están descritas de manera tabulada en las páginas siguientes.

## DESCRIPCIÓN TABULADA DE LAS MEJORAS

ITEM	IDENTIFICACION MEJORA	DIMENSION	UND.	TECHOS	ENTREPISOS	PUERTAS	VENTANAS	PROSE	VIGAS	COLUMNAS	DISTANCIA ENTRE PÓRTICOS	MUROS	BANOS	NIVELES/ ALTURA. Mts	TERMINACIÓN
1	Nave No. 1	1.303.20	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	Cebijas de aluminio	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro sobre pedestal de hormigon armado de 40 x 40 x 60 cms	7.2 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 4.38 M. h2 = 5.65 M2	Panelo Iso y pintura
2	Nave No.2	1.166.40	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	Cebijas de aluminio	H.A.	Alma llena de acero negro	Hormigon armado	7.2 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 4.38 M. h2 = 5.65 M	Panelo Iso y pintura
3	Nave No.3	1.303.20	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	Cebijas de aluminio	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro sobre pedestal de hormigon armado de 40 x 40 x 60 cms	7.2 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 4.38 M. h2 = 5.65 M	Panelo Iso y pintura
4	Nave No. 4	1.166.40	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	Cebijas de aluminio	H.A.	Alma llena de acero negro	Hormigon armado	7.2 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 4.38 M. h2 = 5.65 M	Panelo Iso y pintura
5	Nave No. 5	1.303.20	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	Cebijas de aluminio	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro sobre pedestal de hormigon armado de 40 x 40 x 60 cms	7.2 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 4.38 M. h2 = 5.65 M	Panelo Iso y pintura
6	Nave No.6 (Almacén Tabaco Negro)	1.518.00	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	N / A	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro	7.42 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 7.40 M h2 = 8.30 M	Panelo Iso y pintura
7	Mezzanine en Nave No.6	1.147.60	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	N / A	H.A.	H.A.	H.A.	H.A.	N / A	N / A	h1 = 3.92 M	Panelo Iso y pintura
8	Nave No.7	895.70	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	N / A	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro	3.82 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 7.40 M h2 = 8.30 M	Panelo Iso y pintura
9	Nave No.8 (Almacén Tabaco Rubio)	1.518.00	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	N / A	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro	7.42 Mts	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 7.40 M h2 = 8.30 M	Panelo Iso y pintura
10	Nave No.9 (Proceso Primario)	2.072.64	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	N / A	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro	7.62	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 6.55 M h2 = 7.70M	Panelo Iso y pintura
11	Nave No.10 (Preparación)	2.072.64	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N / A	Corredizas en tola de acero negro	N / A	H.A.	Alma llena de acero negro	Acero negro	7.62	Bloques de hormigon	N / A	h1 = 6.55 M h2 = 7.70M	Panelo Iso y pintura

ITEM	IDENTIFICACIÓN MEJORA	DIMENSIÓN	UNO	TECHOS	ENTRERPIEDOS	PUERTAS	VENTANAS	PIEDS	VIGAS	COLUMNAS	DISTANCIA ENTRE PÓRTICOS	Muros	BANOS	NIVELES/ ALTURA Mts	TERMINACIÓN
12	Nave No. 11 (Producción)	2,075.64	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N/A	Corredizas en tola de acero negro	N/A	H.A. granito	Ala lina de acero negro	Acero negro	7.62	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 6.55 M h2 = 7.70M	Panela liso y pintura
13	Mejora dentro de nave 11, Laboratorio	45.00	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N/A	Polmetal	N/A	Cerámica	Perfiles de acero negro	Acero negro	N/A	Sheetrock	N/A	h1 = 2.4M	Panela liso y pintura
14	Nave No. 12 (Almacén)	1,324.00	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N/A	Corredizas en tola de acero negro	N/A	H.A.	Ala lina de acero negro	Acero negro	7.62	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 6.69M h2 = 8.84M	Panela liso y pintura
15	Oficina dentro de nave No. 12	48.00	m <sup>2</sup>	Foan	N/A	Polmetal	Corredizas de vidrio y aluminio	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 2.4M	Panela liso y pintura sob en interior, en el exterior sob panela.
16	Oficina	575.11	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N/A	Vidrio y aluminio, caaba, pino y plywood	Corredizas de vidrio y aluminio	Cerámica	Ala lina de acero negro	Acero negro	N/A	Bloques de hormigón	Dos 1/2 baños con pisos y paredes con revestimiento de cerámica. Cada uno con los aparatos sanitarios correspondientes	h1 = 4.30 M h2 = 5.76 M	Panela liso y pintura
17	Caseta promoción	17.64	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N/A	Abatible en tola de acero negro	Bloques caidos de hormigón	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 3.29 M h2 = 3.85 M2	Panela liso y pintura
18	Caseta para almacenar lubricantes	42.67	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N/A	Abatible en tola de acero negro	Bloques caidos de hormigón	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 3.29 M h2 = 3.85 M2	Panela liso y pintura sob en exterior, en el interior sob panela.
19	Garita vigilante No.1	6.19	m <sup>2</sup>	Aluzinc	N/A	Abatible en tola de acero negro	Corredizas de vidrio y aluminio, bloques caidos de hormigón	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 3.29 M h2 = 3.85 M2	Panela liso y pintura
20	Caseta obra electrica No. 1	130.90	m <sup>2</sup>	H.A.	H.A.	Corredizas en tola de acero negro	N/A	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h = 4.68 M	Panela liso y pintura
21	Baños empobados fuera de uso	42.11	m <sup>2</sup>	asbeto	N/A	Pino y plywood	Bloques caidos de hormigón	Cemento pulido	H.A., pino	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	No tiene los aparatos sanitarios	h1 = 3.33 h2 = 3.65 M	Panela liso y pintura
22	Baños empobados en uso	78.20	m <sup>2</sup>	H.A.	N/A	Pino y plywood, polmetal	Cebizas de vidrio	Cerámica	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	Dos 1/2 baños con pisos y paredes con revestimiento de cerámica. Cada uno con los aparatos sanitarios correspondientes	h = 2.40 M	Panela liso y pintura
23	Garita vigilante No. 2	5.17	m <sup>2</sup>	H.A.	N/A	Abatible en tola de acero negro	Corredizas de vidrio y aluminio	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 2.29 M	Panela liso y pintura
24	Comedor	94.72	m <sup>2</sup>	H.A.	N/A	Polmetal	Cebizas de vidrio y bloques caidos de hormigón	Cerámica 45 x 45 cm	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h1 = 2.4 M	Panela liso y pintura
25	Caseta planta eléctrica No. 7	27.63	m <sup>2</sup>	H.A.	H.A.	Corredizas en tola de acero negro	Bloques caidos de hormigón	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h = 3.48 M	Panela liso y pintura
26	Almacén materiales eléctricos	17.68	m <sup>2</sup>	H.A.	H.A.	Abatible en tola de acero negro	Bloques caidos de hormigón	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	h = 2.37 M	Panela liso y pintura sob en exterior, en el interior sob panela.

Handwritten signature or initials in blue ink.

ITEM	IDENTIFICACION/MEJORA	DIMENSION	UND.	TECHOS	ENTREROSOS	PUERTAS	VENTANAS	PIEDOS	VIGAS	COLUMNAS	DISTANCIA ENTRE PORTICOS	MUROS	BAÑOS	NIVELES/ ALTURA MS	TERMINACION
27	Almacén lubricantes	120.52	m <sup>2</sup>	H.A.	H.A.	Abatible en tobo de acero negro	Bloques caidos de hormigon	Cemento pulido y granito	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 2.37 M	Panelte liso y pintura
28	Cuarto de Bomba	35.09	m <sup>2</sup>	H.A.	H.A.	Abatible en tobo de acero negro	Bloques caidos de hormigon	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon y malla ciclonica	N/A	h = 2.80 M	Panelte liso y pintura
29	Almacén productos inflamables	23.92	m <sup>2</sup>	H.A.	H.A.	Abatible en tobo de acero negro	Bloques caidos de hormigon	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 2.4 M	Panelte liso y pintura
30	Caseta bombas sistema contra incendios	34.55	m <sup>2</sup>	H.A.	N/A	Abatible de polmetal	Cebollas de aluminio	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 2.80 M	Panelte liso y pintura
31	Taller Industrial Adosado a nave 9	121.13	m <sup>2</sup>	Alzinc	N/A	Abatible en tobo de acero negro, Abatible en vidrio y tobo de acero negro	Cebollas de aluminio	Cemento pulido	Acero negro	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 4.60 M	Panelte liso y pintura
32	Almacén de repuestos adosado a nave 9	207.61	m <sup>2</sup>	Alzinc	N/A	Abatible en tobo de acero negro, Abatible en vidrio y tobo de acero negro	Cebollas de aluminio	Cemento pulido	Acero negro	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 3.24 M	Panelte liso y pintura
33	Área compresores adosado a nave 9	56.14	m <sup>2</sup>	Alzinc	N/A	Correijas en tobo de acero negro	Bloques caidos de hormigon	Cemento pulido	Acero negro	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h1 = 3.24 M h2 = 4.60 M	Panelte liso y pintura
34	Caseta planta eléctrica No.3 adosada a nave 9	54.70	m <sup>2</sup>	Alzinc	N/A	Abatible en tobo de acero negro	Bloques caidos de hormigon	Cemento pulido	Acero negro	Tijerillas de acero negro	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 3.24 M	Panelte liso y pintura
35	Cuarto control planta eléctrica adosado a nave 9	29.05	m <sup>2</sup>	H.A.	N/A	Tipo rejas en acero negro	Bloques caidos de hormigon	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 5.41 M	Panelte liso y pintura
36	Área tanques de gasoil adosado a nave 9	71.07	m <sup>2</sup>	H.A.	N/A	Malla ciclonica	Bloques caidos de hormigon	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	h = 5.92 M	Panelte liso y pintura
37	ANEXO a nave 11, para uso de oficinas de producción	532.46	m <sup>2</sup>	Alzinc	Metaldéc	Aluminio y vidrio tipo comercial	Paneles fijos de aluminio y vidrio	Cemento pulido	Perfiles de acero negro tipo H	Perfiles de acero negro tipo H	N/A	Bloques de hormigon "Sheetrock"	Dois 1/2 banos con pisos y paredes con revestimiento de ceramica. Cada uno con los aparatos sanitarios correspondientes	h = 2.65 M	Panelte liso y pintura
38	Marquesina	45.26	m <sup>2</sup>	Alzinc	N/A	N/A	N/A	Hormigon asfaltico	Acero negro	H.A.	N/A	N/A	N/A	h = 4.6 M	Panelte liso y pintura
39	Garita No. 3, entrada principal	10.60	m <sup>2</sup>	H.A.	N/A	Pino y plywood	Cebollas de vidrio martillado	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	Dois 1/2 banos con pisos y paredes con revestimiento de ceramica. Con los aparatos sanitarios correspondientes	2.2	Panelte liso y pintura
40	Verja perimetral No. 1, en bloques de H.A., altura de 2.4, con vigas y columnas de amarre. Sin pintura ni panelte	403.20	mTL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigon	N/A	2.4	N/A



ITEM	IDENTIFICACIÓN MEJORA	DIMENSIÓN	UND.	TECHOS	ENTREPIOS	PUERTAS	VENTANAS	PISOS	VIGAS	COLUMNAS	DISTANCIA ENTRE PÓRTICOS	MUROS	BAÑOS	NIVELES/ ALTURA MS	TERMINACIÓN
41	Verja perimetral No. 2, en bloques de H.A y malla ciclónica, altura de 2.2	60.00	mTL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H.A.	N/A	Bloques de hormigón y malla ciclónica	N/A	2.2	Paquete Iso y pintura
42	Verja perimetral No. 3, en bloques de H.A, altura de 1.9	228.00	mTL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	1.9	Paquete Iso y pintura
43	Verja perimetral No. 4, en bloques de H.A, altura de 2.2	213.40	mTL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	2.2	Paquete Iso y pintura
44	Verja perimetral No. 5, en bloques de H.A altura 2.6 mts. Antes era tipo malla ciclónica	956.80	m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H.A.	N/A	Bloques de hormigón y malla ciclónica	N/A	2.6	Bloques vibrados
45	Parques techados en aluzinc	220.00	m2	Aluzinc	N/A	N/A	N/A	Hormigón asfáltico	Acero negro	Acero negro	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
46	Circulación en hormigón asfáltico	13,078.34	m2	N/A	N/A	N/A	N/A	Hormigón asfáltico	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
47	Cisterna No. 1	3,500.00	Gls	H.A.	N/A	N/A	N/A	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	N/A	Paquete Iso
48	Cisterna No. 2	78,586.20	Gls	H.A.	N/A	N/A	N/A	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	N/A	Paquete Iso
49	Cisterna No. 3. Sistema contra incendios	180,000.00	Gls	H.A.	N/A	N/A	N/A	Cemento pulido	H.A.	H.A.	N/A	Bloques de hormigón	N/A	N/A	Paquete Iso
50	Pozo	1.00	Ud	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	60 Pies	N/A

## DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

La zona donde está localizada la propiedad es mixta, comercial, agrícola y agroindustrial.

Las empresas ubicadas en el entorno del Sujeto están enfocadas al sector agrícola, como por ejemplo comercios orientados a la adquisición de insumos agrícolas.

Además encontramos en el entorno minas para plantas de agregados, como es el caso de Palmarejo Industrial.

Este sector cuenta con los siguientes servicios básicos de infraestructura:

- Energía eléctrica, suministrada por la empresa EDENORTE.
- Sistema de abastecimiento de agua potable y drenaje sanitario y pluvial, suministrado por INAPA (Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillado).
- Calles asfaltadas
- Aceras y contenes
- Teléfono
- TV Cable
- Transporte interurbano
- Recogida de basura

Entre las propiedades en el entorno del Sujeto podemos mencionar:

- Estación Total Las Lagunas.
- Instituto del Tabaco de la República Dominicana
- INSTRUMET, SRL, servicio de fabricación e instalación de estructuras metálicas
- Super Gato, S.A.S.
- Agointesa Internacional
- Palmarejo Industrial
- Ferretería A&B.
- Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.
- Almacén El Rubio.
- Parador Chito.
- Servicios Ferro Agro.
- Orlando Fernández / Desechables Nacionales.

### MEJOR Y MÁS ALTO USO. PROPIEDAD INMOBILIARIA

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 la propiedad está en su Mejor y Más Alto Uso que es el industrial





### **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:

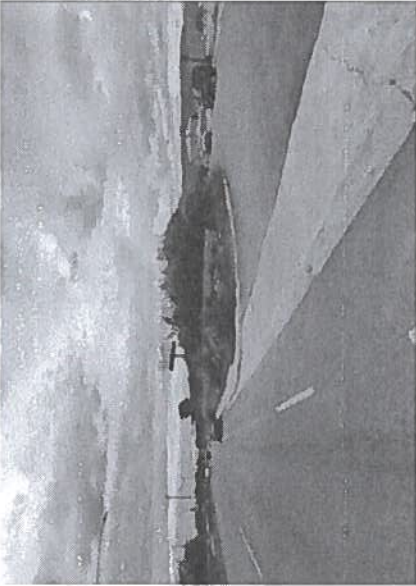
1. Derechos de propiedad.
2. Términos financieros
3. Condiciones de la venta
4. Gastos incurridos después de la compra
5. Condiciones de mercado
6. Localización. Localización dentro de la zona. Sitio específico.
7. Aspectos físicos.
8. Aspectos económicos.
9. Uso y zonificación.
10. Otros no de bienes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



**TABLA DE VENTAS COMPARABLES**

Venta comparable No.	SUJETO	1	2	3	4	5	6	7	8
Fecha		sep-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Jul-21
Ubicación	Autopista Joaquin Balaguer, Villa González	Autopista Joaquin Balaguer, Entre estación Total Las Palmas y El Ingenio	Autopista Joaquin Balaguer, entre Parador La Tinaja y Zona Franca Pisano	Autopista Joaquin Balaguer, entre Zona Franca Pisano y Av. Circunvalación	Autopista Joaquin Balaguer, entre Cabañas Posesión y Cabañas Las Vegas	Autopista Joaquin Balaguer al lado de Cabañas Las Vegas	Autopista Joaquin Balaguer, entre Villa González y Palmarejo Industrial	Autopista Joaquin Balaguer, Villa González al lado del Instituto Nacional del Tabaco	Autopista Joaquin Balaguer Al lado de Madeco
Propiedad	Terrenos y mejoras	Venta Real. Solar	Solar	Solar	Solar	Solar	Solar	Solar	Solar
Frente (metros)	210	80.00	60.00	180.00	100.00	100.00	50.00	350.00	180
Fondo (metros)	249.48	75.00	75.00	134.72	320.00	109.00	89.20	431.76	169
Fr : Fo	1 : 1.19	1 : 0.94	1 : 1.25	1 : 0.75	1 : 3.20	1 : 1.09	1 : 1.78	1 : 1.23	1 : 1.94
Área de Solar M2	52,391.12	6,000.00	4,500.00	24,250.33	32,000.00	10,900.00	4,460.00	151,117.33	30,300.00
Precio DOP\$		36,000,000.00	27,000,000.00	67,000,000.00	96,000,000.00	46,000,000.00	17,000,000.00	377,793,325.00	212,100,000.00
P/M2 Solar DOP\$		6,000.00	6,000.00	2,762.85	3,000.00	4,220.18	3,811.66	2,500.00	7,000.00
Precio USD\$		637,280.93	477,960.70	1,186,050.63	1,699,415.83	814,303.42	300,938.22	6,687,791.20	3,724,319.58
P/M2 Solar USD\$		106.21	106.21	48.91	53.11	74.71	67.47	44.26	122.91
Tasa		56.53	56.49	56.49	56.49	56.49	56.49	56.49	56.95
Nombre		Lic. Martinez	Sr. Ernesto	Máximo Almonte	Jimmy Vargas	Sr. José	Adolfo Hernández	David Madera	Ochoa
Teléfono		829-420-5751	1-646-597-3883 809-481-7879	809-754-1147	829-268-1141 809-747-8996	809-769-0405	829-764-2626 809-771-3333	809-582-2561	849-410-3910

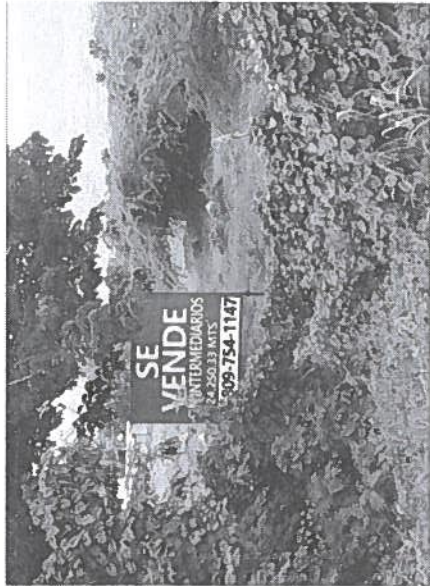
SICXA



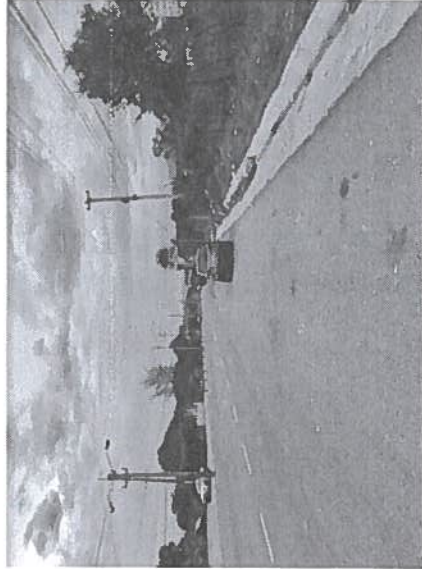
VENTA COMPARABLE NO. 1.



VENTA COMPARABLE NO. 2.



VENTA COMPARABLE NO. 3.

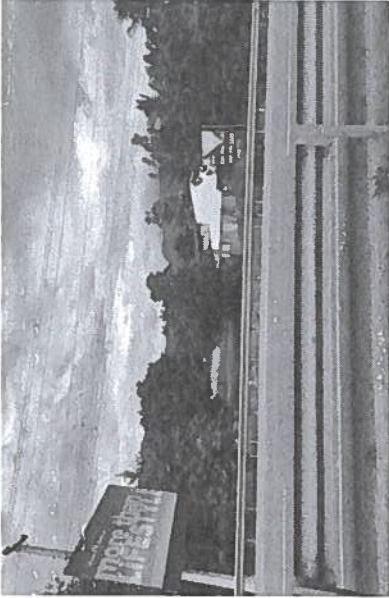


VENTA COMPARABLE NO. 4.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

*Handwritten signature and initials*

SICXA



VENTA COMPARABLE NO. 6.

VENTA COMPARABLE NO. 5.



VENTA COMPARABLE NO. 7.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

Handwritten signature or initials in blue ink.



## ANÁLISIS DE LAS VENTAS COMPARABLES

Venta comparable No.	1	2	3	4	5	6	7	8
Fecha	sep-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Oct-21	Jul-21
Ubicación	Autopista Joaquin Balaguer. Entre estación Total Las Palmas y El Ingenio	Autopista Joaquin Balaguer, entre Parador La Tinaja y Zona Franca Pisano	Autopista Joaquin Balaguer, entre Zona Franca Pisano y Av. Circunvalación	Autopista Joaquin Balaguer, entre Cabañas Poseidón y Cabañas Las Vegas	Autopista Joaquin Balaguer al lado de Cabañas Las Vegas	Autopista Joaquin Balaguer, entre Villa González y Palmarejo Industrial	Autopista Joaquin Balaguer, Villa González al lado del Instituto Nacional del Tabaco	Autopista Joaquin Balaguer Al lado de Madeco
Propiedad	Venta Real. Solar	Solar	Solar	Solar	Solar	Solar	Solar	Solar
Terrenos y mejoras								
Fronte (metros)	80.00	60.00	180.00	100.00	100.00	50.00	350.00	180
Fondo (metros)	75.00	75.00	134.72	320.00	109.00	89.20	431.76	169
Fr : Fo	1 : 0.94	1 : 1.25	1 : 0.75	1 : 3.20	1 : 1.09	1 : 1.78	1 : 1.23	1 : 1.94
Área de Solar M2	6,000.00	4,500.00	24,250.33	32,000.00	10,900.00	4,460.00	151,117.33	30,300.00
Precio USD\$	637,280.93	477,960.70	1,186,050.63	1,699,415.83	814,303.42	300,938.22	6,687,791.20	3,724,319.58
P/M2 Solar USD\$	106.21	106.21	48.91	53.11	74.71	67.47	44.26	122.91
Ajustes de la transacción:								
Venta real	Si	No	No	No	No	No	No	No
Ajuste	1	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Valor Ajustado USD\$/m2	106.21	90.28	41.57	45.14	63.50	57.35	37.62	104.48
Ajustes de la propiedad:								
Ubicación	+	+	-	-	+	=	=	+
Aprovechamiento.	+	=	-	-	+	-	=	+
Tamaño	+	+	+	+	+	+	-	+
Topografía	=	=	-	-	=	=	=	=
Opinión valor USD/m2	Inferior a 106	Inferior a 90	Superior a 41	Superior a 45	Inferior a 63	Similar a 57	Superior a 37	Inferior a 104

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

Lo que hacemos es que indicamos cualitativamente si la propiedad es superior o inferior a la tasándose. Además de los diez elementos marcamos el de mayor incidencia. Ya a nivel de gabinete analizamos de manera individual cada comparable.

De acuerdo con nuestros análisis y ajustes por oferta, ubicación, tamaño, aprovechamiento, encontramos un rango de valor de 41.00 a 106.00 USD/m<sup>2</sup>.

Por conclusión del análisis cualitativo de todas las comparables analizadas, podemos dar una indicación del valor para la propiedad Sujeto en el orden de 59.93 USD/m<sup>2</sup>.

Por lo tanto el valor para el terreno estaría alrededor de:

$$V_L = 52,391.12 \text{ m}^2 \times \text{USD } 59.93/\text{m}^2 = \text{USD } 3,139,799.82$$

Cifras redondeadas USD 3,140,000.00

## **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.



Estimación de la Opinión del Valor de Mercado de las Mejoras y equipos de soporte.

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total USD
Nave No.1 h1 = 4.38 m, h2 = 5.65 m	1,303.20	m2	325,800.00
Nave No.2 h1 = 4.38 m, h2 = 5.65 m	1,166.40	m2	291,600.00
Nave No.3 h1 = 4.38 m, h2 = 5.65 m	1,303.20	m2	325,800.00
Nave No.4 h1 = 4.38 m, h2 = 5.65 m	1,166.40	m2	291,600.00
Nave No.5 h1 = 4.38 m, h2 = 5.65 m	1,303.20	m2	325,800.00
Nave No.6 (Almacén Tabaco Negro) h1 = 7.40 m, h2= 8.30 m	1,518.00	m2	531,300.00
Mezzanine en Nave No.6	1,147.60	m2	286,900.00
Nave No.7 h1 = 7.40 m, h2= 8.30 m	895.70	m2	313,495.00
Nave No.8 (Almacén Tabaco Rubio) h1 = 7.40 m, h2= 8.30 m	1,518.00	m2	531,300.00
Nave No.9 (Proceso Primario) h1 = 6.55 m, h2= 7.70 m	2,072.64	m2	621,792.00
Nave No.10 (Preparación) h1 = 6.55 m, h2= 7.70 m	2,072.64	m2	621,792.00
Nave No.11 (Producción) h1 = 6.55 m, h2= 7.70 m	2,072.64	m2	621,792.00
Nave No.12 h1 = 6.69 m, h2= 8.84 m	1,524.00	m2	533,400.00
Oficina dentro de Nave No.12	48.00	m2	9,600.00
Oficina h1 = 4.30 m, h2= 5.76 m	575.11	m2	345,066.00
Caseta promoción h1 = 3.29 m, h2 = 3.85 m	17.64	m2	2,646.00
Caseta para almacenar Lubricantes h1 = 3.29 m, h2 = 3.85 m	42.67	m2	6,399.75
Garita vigilantes No.1	6.19	m2	1,113.84
Caseta planta eléctrica No.1 h = 4.68 m	130.90	m2	31,415.04
Baños empleados fuera de uso h1 = 3.33 m, h2= 3.65 m	42.11	m2	10,106.88
Baños empleados en uso h = 2.40 m	78.20	m2	19,550.00
Garita vigilantes No.2	5.17	m2	930.60
Comedor h1 = 2.4 m	94.72	m2	33,152.00
Caseta planta eléctrica No.2 h = 3.48 m	27.63	m2	6,630.82
Almacén materiales eléctricos h = 2.37 m	17.68	m2	3,359.01
Almacén lubricantes h = 2.37 m	120.52	m2	17,907.85
Cuarto de Bomba h = 2.80 m	35.09	m2	7,017.20
Almacén productos inflamables h = 2.4 m	23.92	m2	5,262.40
Taller Industrial Adosado a Nave 9 h = 4.60 m	121.13	m2	17,563.56
Almacén de repuestos adosado a nave 10 h = 3.24 m	207.61	m2	30,103.74
Área compresores adosado a nave 9 h1 = 3.24 m, h2 = 4.60 m	56.14	m2	7,340.22
Caseta planta eléctrica No.3 adosada a nave 9 h = 3.24 m	54.70	m2	5,201.92
Cuarto control planta eléctrica adosado a nave 9 h = 5.41 m	29.05	m2	5,179.20
Área tanques de gasoil adosado a nave 9 h = 5.92 m	71.07	m2	21,120.87
Caseta bombas sistema contra incendios	34.55	m2	8,637.50
Mejora dentro de nave 11, Laboratorio	45.00	m2	8,100.00
Anexo a nave 11, para uso de "Oficinas de producción" h = 6.55 m	532.46	m2	425,968.00
Marquesina h = 4.6 m	45.26	m2	6,724.99

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total USD
Garita No. 3, entrada principal	10.60	m2	2,332.64
Verja perimetral No.1, en bloques de H.A, altura de 2.4 m, con vigas y columnas de amarre. Sin pintura ni pañete	403.20	ml	36,288.00
Verja perimetral No.2, en bloques de H.A y malla ciclónica, altura de 2.2 m	60.00	ml	6,300.00
Verja perimetral No.3, en bloques de H.A, altura de 1.9 m	228.00	ml	17,100.00
Verja perimetral No.4, en bloques de H.A, altura de 2.2 m	213.40	ml	17,072.00
Verja perimetral No.5, en bloques de H.A altura 2.6 m. Antes era tipo malla ciclónica	956.80	ml	90,896.00
Parqueos techados en aluzinc	220.00	m2	20,900.00
Circulación en hormigón asfáltico	13,078.34	m2	1,177,050.60
Cisterna No.1	3,500.00	Gls	2,695.00
Cisterna No.2	78,586.20	Gls	62,083.10
Cisterna No.3 Para sistema de supresión de incendios	180,000.00	Gls	142,200.00
Pozo	1.00	Ud	8,500.00
Sistema Eléctrico	1.00	Ud	158,824.70
Inst. Sanitaria	52,391.12	m2	249,106.31
Sistema de supresión de incendios, incluye red soterrada en tubería de HDPE de 8". Risers para futura instalación de Rociadores. Sistema de Rociadores en área de elaboración. Gabinetes con mangueras. Hidrantes	52,391.12	m2	280,974.92
<b>Sub-total Mejoras</b>			<b>8,930,791.64</b>
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			2,489,458.17
<b>Costo Total de Reposición</b>			<b>11,420,249.81</b>
Menos:			
Depreciación física			5,176,550.72
Depreciación funcional operativa			936,554.86
Obsolescencia			1,061,428.85
<b>Valor Tasación Mejoras</b>			<b>4,245,715.38</b>
<b>Mejoras por destinación</b>			
Mejoras por destinación. Cuartos fríos. Tres cámaras de congelación con capacidad para congelar hasta -30°C, con un volumen total de 697 m3, a una altura de 3 metros. Construidos con paneles tipo sándwich termo-insulado certificados FM approved, con alta resistencia al fuego y espesor de 4"			163,412.93

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total USD
Mejoras por destinación. Resina epóxica, ducto sistema climatización y Sellado perimetral con estructura en sheetrock en el área de elaboración y empaque			54,892.14
<b>Total Tasación Mejoras por destinación</b>			<b>218,305.07</b>
<b>TOTAL MEJORAS Y MEJORAS POR DESTINACIÓN</b>			<b>4,464,020.45</b>
<b>Equipos de soporte</b>			
Equipos. Instalación de 3 unidades de aire acondicionado marca York de 20 Toneladas. Reubicación de una unidad marca TRANE de 20 toneladas			142,607.86
Bomba marca Aurora 1500 GPM @ 150 PSI			80,000.00
Equipos de refrigeración marca INTARCOM con una capacidad instalada de 13.8 Tons			176,187.07
<b>TOTAL TASACIÓN EQUIPOS</b>			<b>398,794.93</b>

**CONCLUSIÓN DE LA OPINIÓN DE VALOR DE MERCADO DE LA PROPIEDAD POR EL ENFOQUE DEL COSTO**

<b>PARTIDAS</b>	<b>OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO (USD) *</b>
Terrenos	3,140,000.00
Mejoras	4,460,000.00
Equipos de soporte	400,000.00
<b>Total</b>	<b>8,000,000.00</b>

\* Cifras redondeadas



## 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 Sujeto alrededor de:

**Opinión de Valor de Mercado:      USD 8,000,000.000**

Son Ocho Millones de dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los once (11) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), 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.

El Enfoque del Costo no está presentado para utilizarse directamente como las posibles sumas aseguradas de la propiedad en una póliza de incendios y líneas aliadas. Este informe tiene como propósito la estimación del Valor de Mercado.

El Enfoque de Ventas Comparables aplicado en la valuación del terreno lo hemos basado en ofertas de ventas ("listing"). Esto, porque en nuestra investigación del mercado no obtuvimos ventas reales (por lo menos 3) que nos permitiesen aplicar ese procedimiento de ajustes a comparables.

No hemos hecho ninguna investigación sobre la calidad de los suelos para construir sobre ellos. Tampoco sabemos si los terrenos están expuestos a inundación.

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.

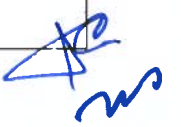
## CERTIFICACIÓN

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

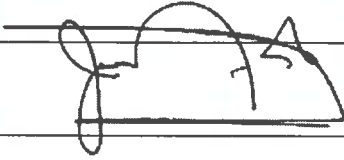
En Santo Domingo, D. N., a los once (11) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.

  
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

*Handwritten signature*

FOTOGRAFÍAS

*Handwritten signature*



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. AUTOPISTA JOAQUÍN BALAGUER.



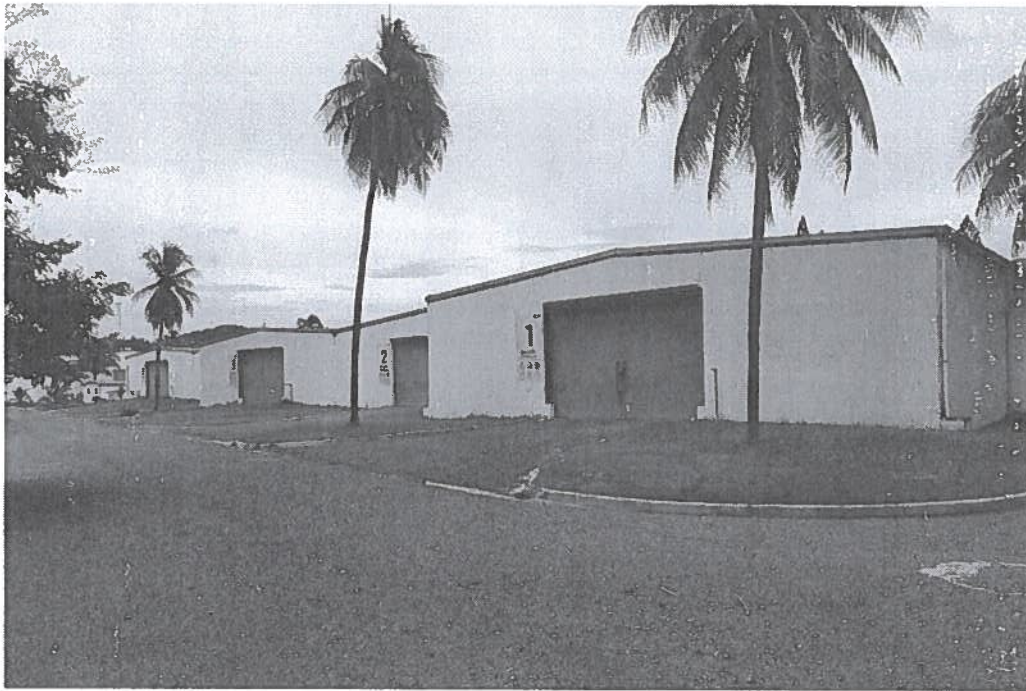
*Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Aca' and 'ms'.*



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. CALLE NUMA SILVESTRE.



AS  
ms



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. VISTA PANORÁMICA NAVES No.1 al No.5.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. VISTA PANORÁMICA NAVES No.6 al No.8

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



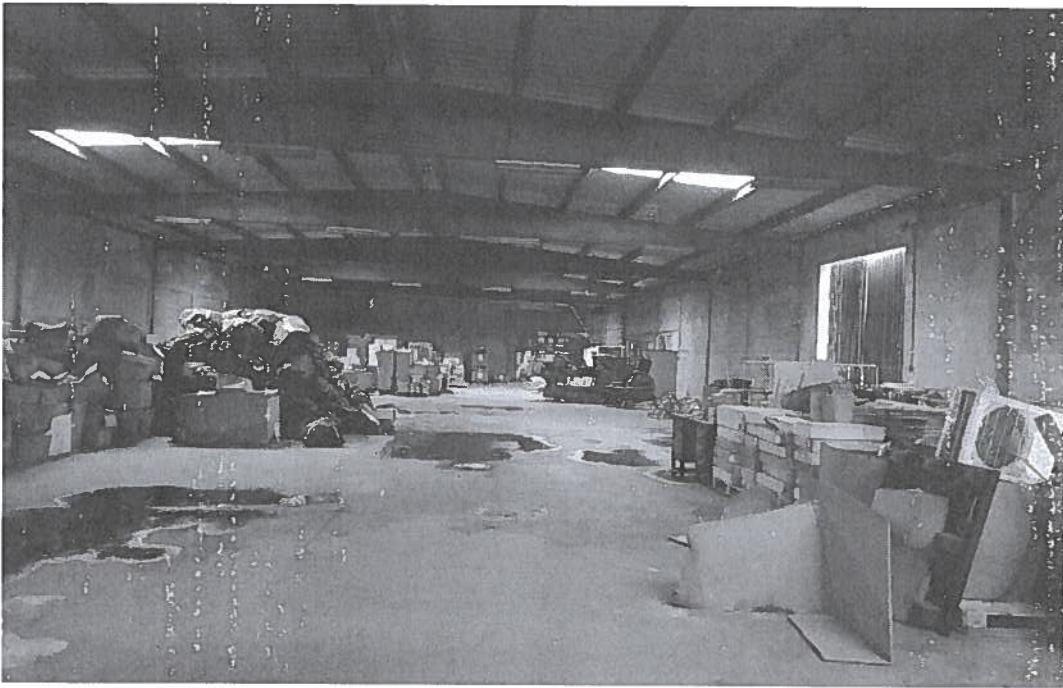


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. VISTA PANORÁMICA NAVES No. 9 y No.10.

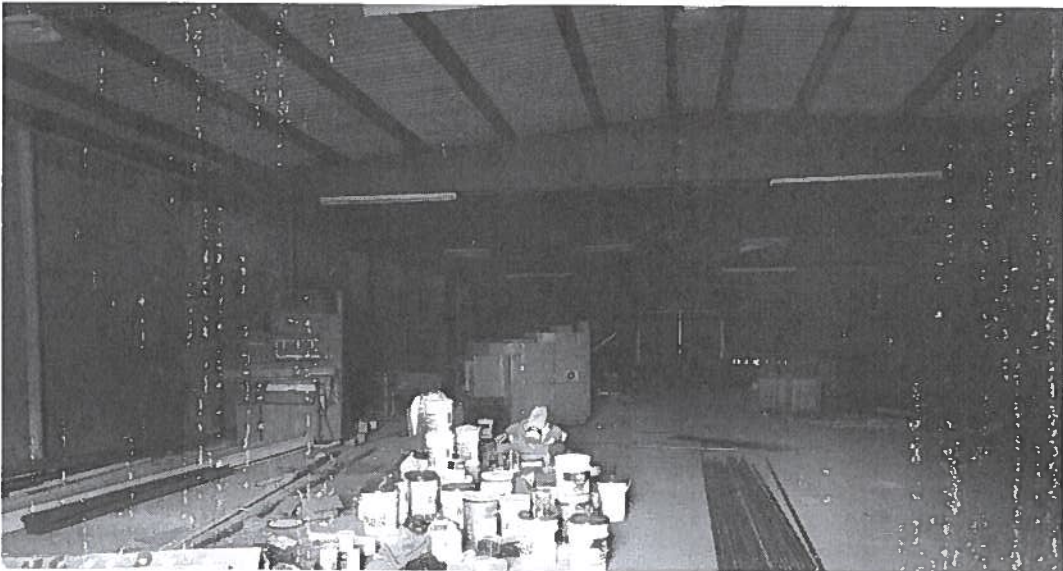


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. VISTA PANORÁMICA NAVES No. 11 y No.12.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.1.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.2.

Handwritten signature or initials in blue ink.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.3.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.4.

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No. 5.

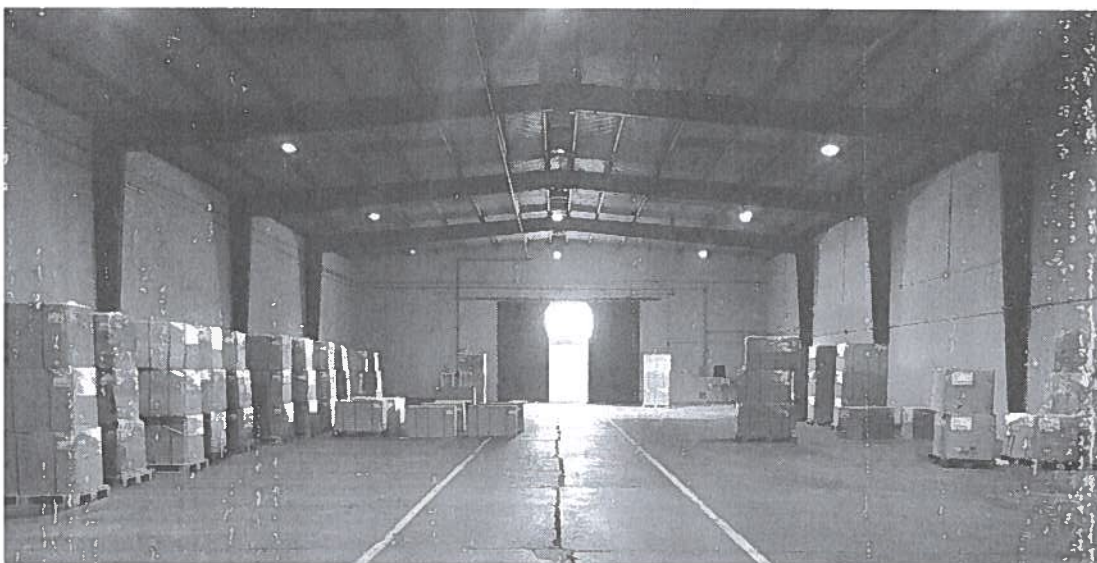


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No. 6.

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly "AG" and "23".



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.7.

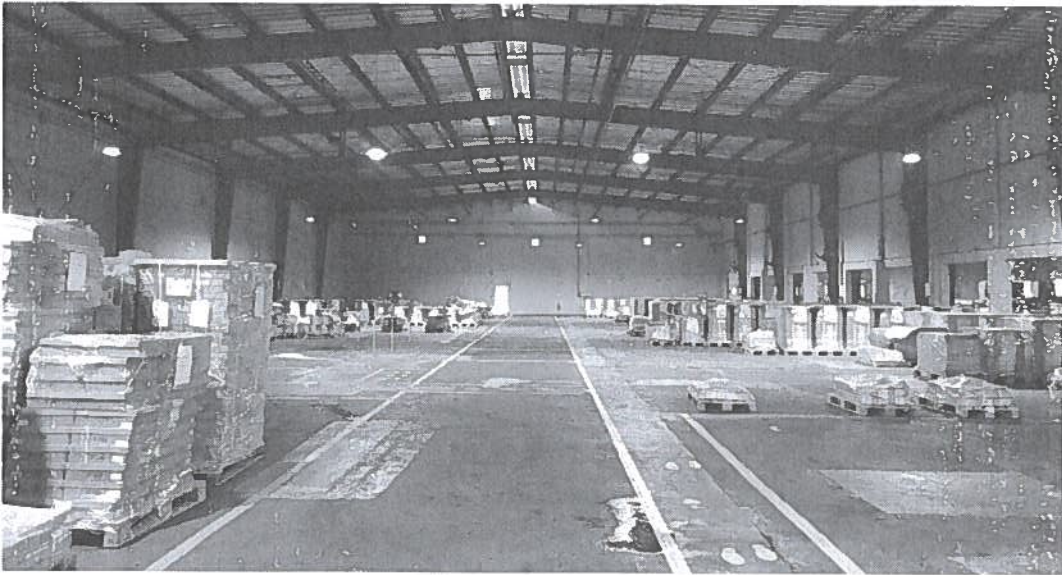


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.8.

A handwritten signature or set of initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of a large initial 'R' followed by some less distinct characters, possibly 'no'.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.9.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.10.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several letters, possibly 'A', 'M', and 'S'.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.11.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. NAVE No.12.

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. OFICINAS DENTRO DE NAVE 11.

*[Handwritten signature]*





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. OFICINAS ADMINISTRATIVAS.



*[Handwritten signature]*  
ms

DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized star-like shape above the letters 'M' and 'S'.

Libro No. 1022 PROVINCIA ó SANTIAGO CIUDAD ó MUNICIPIO SANTIAGO Folio No. 22

REGISTRADO PRIMERAMENTE EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO U ORDEN  No. .... DEL TRIBUNAL SUP DE TIERRAS, EN EL LIBRO REGISTRO VOL. .... FOLIO BAJO EL No. .... EL DIA DE ..... DE .....  TRANSFERENCIA DEL CERTIFICADO  No. .... LIBRO No. .... FOLIO .....  TRANSFERIDO AL CERTIFICADO  No. .... LIBRO No. .... FOLIO .....	<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>    <b>REGISTRO DE TITULOS          SANTIAGO          EN NOMBRE DE LA REPUBLICA</b>	<b>389452</b> <b>SERIE SP</b>  SOLAR No ..... MANZ No ... PORCION No ..... PARCELA No. <b>122-B-004.16030-16033</b> DIST. CAT No. <b>4</b> DE <b>SANTIAGO</b>  AREA: .....  H. .... A. .... M. .... D. ....
--	---	--

**Certificado de Título Num. 1.-**

**PROPIETARIO(S): LA TABACALERA, C. POR A.-**

**MUNICIPIO:**

**DESCRIPCION:** Por Resolución del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte de Santiago, fecha 15 de Septiembre del 2006, Que Aprueba Trabajos de Deslinde y Refundición, Ordena rebajar de Certificado de Título, Cancelar Constancia y expedir Certificado de Título, inscrita el 3 de Octubre del 2006 a las 1:10 de la tarde, bajo el No.1012, folio No.253, del Libro de Inscripciones No.196.- **SE DECLARA:** a la Compañía **LA TABACALERA, C. POR A.**, sociedad comercial organizada de conformidad con las Leyes de la República Dominicana, representado por el Sr. Joaquín Jesús de Ramón Picazo, español, mayor de edad, casado, Empresario, portador de la cédula No.001-1201424-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, D. N. **INVESTIDA** con el derecho de propiedad de la Parcela No.122-B-004.16030-16033, del Distrito Catastral No.4, del Municipio y Provincia de Santiago, Sección Banegas, Lugar Villa Gonzalez, Con extensión superficial de: 5 (cinco) HAS., 23 (veintidós) AS., 91.12 (noventiuno punto doce) CAS., **LIMITADA:** **AL NORTE:** PARCELA No.122-D, PARCELA No.122-B (RESTO), PARCELA No.122-C, PARCELA No.123-A Y ANTIGUA CARRETERA DUARTE.- **AL ESTE:** ANTIGUA CARRETERA DUARTE, PARCELA No.123-C Y PARCELA No.123-B (RESTO).- **AL SUR:** PARCELA No.123-B (RESTO) Y AUTOPISTA Dr. JOAQUIN BALAGUER.- **AL OESTE:** AUTOPISTA Dr. JOAQUIN BALAGUER, CARRETERA A BANEGAS, PARCELA No.122-D Y PARCELA No.123-A.- De acuerdo con la Certificación anexa del Director General de Mensuras Catastrales.- Santiago, R. D., 26 de Octubre del 2006.----

*Daysi de la Rosa*  
**LICDA. DAYSI DE LA ROSA.**  
 Registradora de Títulos.-

*AS*  
*ms*