PROPIEDAD INMOBILIARIA
Av. Abraham Lincoln No. 1019
Ens. Serrallés
Addendum 00116 a Informe No. 03015-2

INFORME DE CERTIFICACIÓN DE VALOR
Solicitante
Sr. Federico Pagés

SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.
Santo Domingo
Mayo 2016

INDICE

Carta de Tramitación.

Identificación de la Propiedad.

Propósito del avalúo

Uso intencional de la valuación

Derechos de la propiedad

Definición del Valor de Mercado

Fecha de la Re-inspección

Resumen Ejecutivo.

Certificación del Valor.

Resumeé

Anexos

- Fotografías

SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.
Apartado No. 748-2, D. N., Tel. 809-368-2231, 809-476-6552, 809-549-3949
sicxa@claro.net.do

Mayo 19, 2016

Señor
Federico Pagés
Presidente
COLE, S. R.L.
Santo Domingo, D. N.

Distinguido señor Pagés:

Atendiendo a la asignación de inspección y/o verificación de terminación de la expansión del edificio de 8 niveles de parqueo y por consecuencia la asignación valuatoria que nos hiciera para el mismo y la propiedad complementaria, más abajo descrita, cortésmente le estamos remitiendo nuestro informe con los resultados del proceso correspondiente.

Para cualquier referencia presente o futura, este Addendum 00116 es parte integral y relacionada directamente a el Informe previo codificado dentro de nuestro sistema de control de documentos con el número 03015-2 de fecha mayo 09 del 2015.

Cabe señalar por lo tanto que este addendum es de fecha mayo 16 del 2016, que ha sido la fecha que hemos inspeccionado toda la propiedad señalada en el siguiente párrafo.

La propiedad valuada consiste en los terrenos y mejoras del Edificio Pagés de 6 niveles, ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 1019, Ens. Serrallés, en Santo Domingo, D. N., así como edificio de soporte y archivo, y el mencionado edificio de parqueo.

A nuestro mejor entender y saber, el contenido de este addendum 00116 al Informe SICXA No. 03015-2 es verídico y correcto, y el valor presentado es independiente de los honorarios a cobrar. Ni quien suscribe, ni empleado alguno tienen interés financiero por la propiedad.

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

Valor de Mercado (con expansión terminada) : USD16,300,000.00

…./

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 el informe 03015-2 de fecha mayo 09 del 2015.

A su atención,

Ing. José I. Tejada
ITADO 198, RTSB 039[1]
RT-01[2]
ASA 034059[3]
AI No. P397328[4]
UPAV No. 230[5]

[1] ITADO : Instituto de Tasadores Dominicanos
RTSB : Registro de Tasadores de la Superintendencia de Bancos.
[2] RT : Registro de Tasadores de la Superintendencia de Seguros.
[3] ASA : "Candidate for Designation, American Society of Appraisers".
[4] AI : "Candidate for Designation, Appraisal Institute".
[5] UPAV : Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Av. Abraham Lincoln No. 1019, Ens. Serrallés, en Santo Domingo, D. N.	• Terreno con una extensión superficial de 3,838.89 M2 • Mejoras descritas a continuación: - Edificio de 6 niveles con un área bruta de 4,685.42 M2 y neta de 4,431.52 M2. - Edificio de soporte (cuarto eléctrico y archivo) con un área total de 388.83 M2, de los cuales 250.67 M2 corresponden a oficina. - Edificio de parqueos con capacidad para 302 vehículos, con un área de construcción de 8,320.00 M2 y ocho niveles, de los cuales 7 están bajo techo. - Verja perimetral - Cisterna 25,000 Gls.

PROPÓSITO DEL AVALÚO

El propósito de este addendum 00116 al informe SICXA No. 03015-2 es presentar el valor de mercado de la propiedad antes descrita luego de la re-inspección realizada en fecha 16 de mayo del 2016, principalmente en lo que respecta a la expansión del edificio de parqueos, el cual ya está terminado y en operación.

USO INTENCIONAL

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.

DEFINICION DE VALOR DE MERCADO.

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

FECHA DE LA RE-INSPECCIÓN

Mayo 16, 2016.

CERTIFICACION

1. Todos los hechos y datos suministrados son verídicos y correctos al mejor saber y entender del valuador Ing. José I. Tejada.

2. Hemos procurado no ignorar, desestimar o esconder ningún tipo de información importante y pertinente para la elaboración del presente informe. Al momento de la inspección observamos la adquisición de un elevador de pasajeros cuya instalación programada ha de aumentar la eficiencia operativa del uso del parqueo.

3. Hemos hecho una inspección personal de la propiedad valuada.

4. Ni el Ing. José I. Tejada, Director, ni cualquiera de sus empleados tienen un interés financiero en la propiedad valuada. Los honorarios a recibir por este reporte de re-certificación no han sido establecidos en función de la cantidad reportada.

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 certificación de valor ha sido realizada por la solicitud que nos hiciera el Sr. Federico Pagés y para satisfacer la formulada por el Banco Popular Dominicano, en la persona de su ejecutivo Efraín Pérez. Y de manera consecuente para dar cumplimiento al requerimiento formulado por la Dirección General de Impuestos internos (DGII) por la lectura del Informe SICXA No. 03015-2.

7. Con la finalidad de evitar confusión entre las partes interesadas, la presente certificación la hacemos acatándonos a las normas internacionales (USPAP) de las cuales somos conocedores y nos debemos a su cumplimiento por ser "Candidate for Designation" tanto en el “Appraisal Institute” como en la “American Society of Appraisers”, ambas sociedades de los Estados Unidos de Norteamérica, que consideran y/o definen lo siguiente (transcribimos y traducimos brevemente):

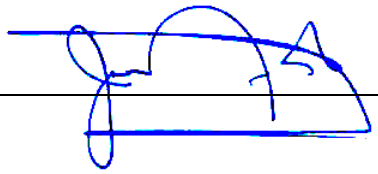
   > “ El tasador puede realizar una certificación de valor para confirmar si o no las condiciones de la tasación previa han sido cumplidas o mantenidas. En el presente caso certificamos que el valor de mercado reportado bajo el supuesto de la expansión del edificio de parqueo, es de 16,300,000.00 USD (Dieciséis Millones Trescientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense)

En Santo Domingo, D. N., en la fecha de la Certificación, dieciséis (16) de mayo del año dos mil dieciséis (2016).

José I. Tejada T

SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L. SICXA SANTO DOMINGO, D.N.

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 Bancos con el No. T-039-0101.
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.

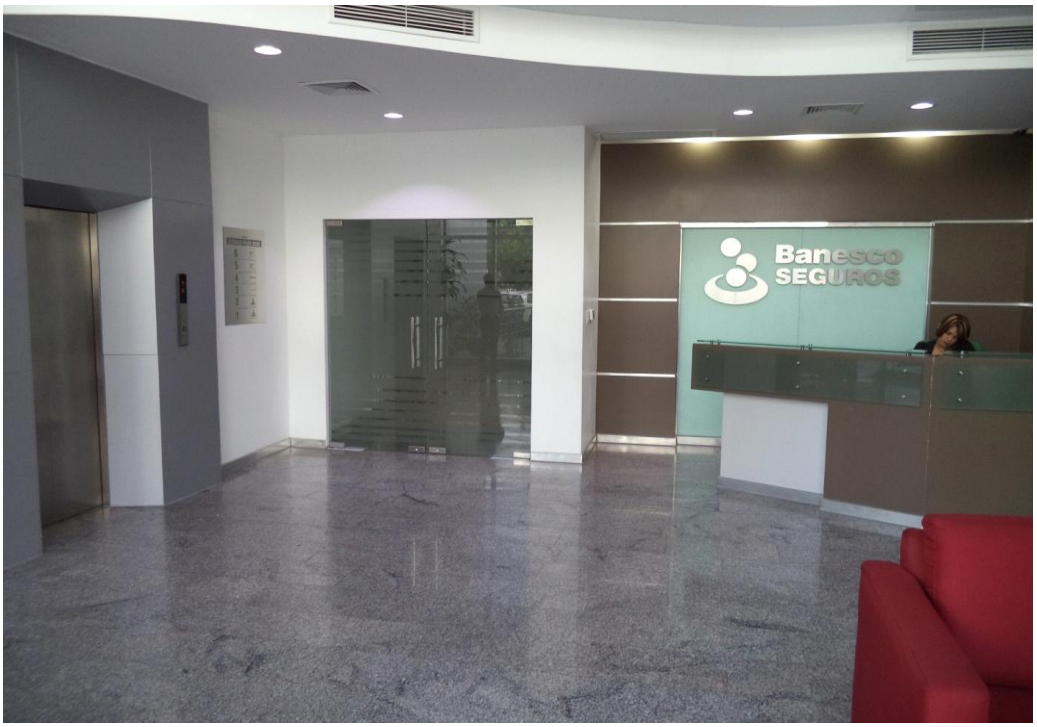
ANEXOS

FOTOGRAFIAS

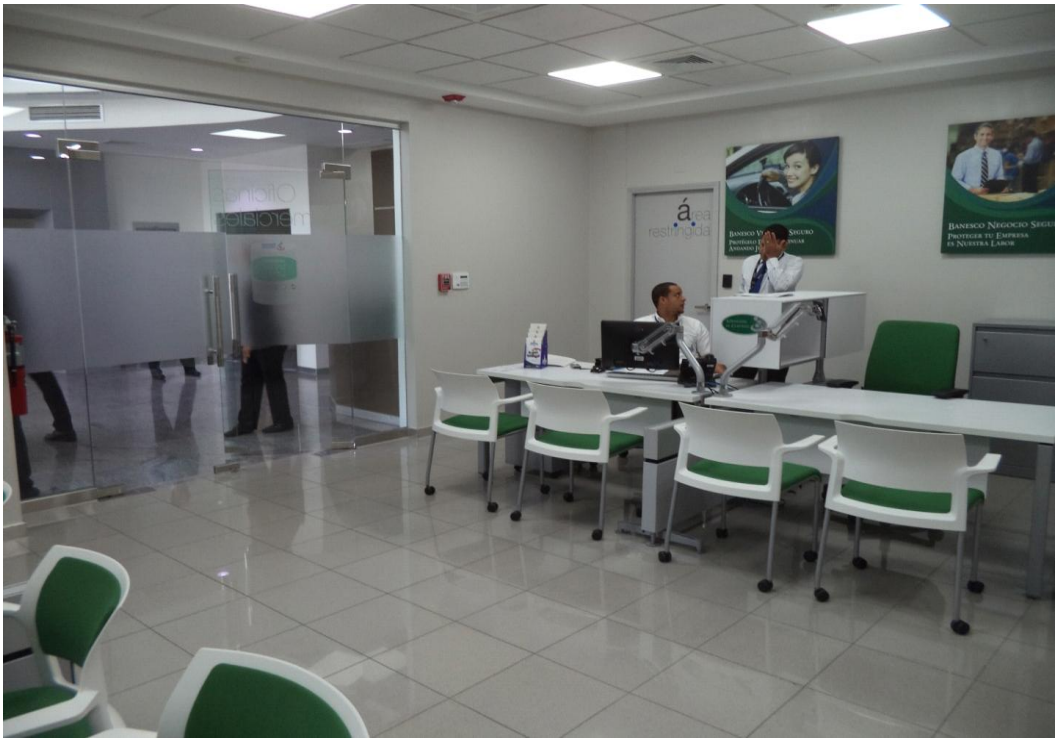
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. AV. ABRAHAM LINCOLN.

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. CALLE FILOMENA GÓMEZ DE COVA.

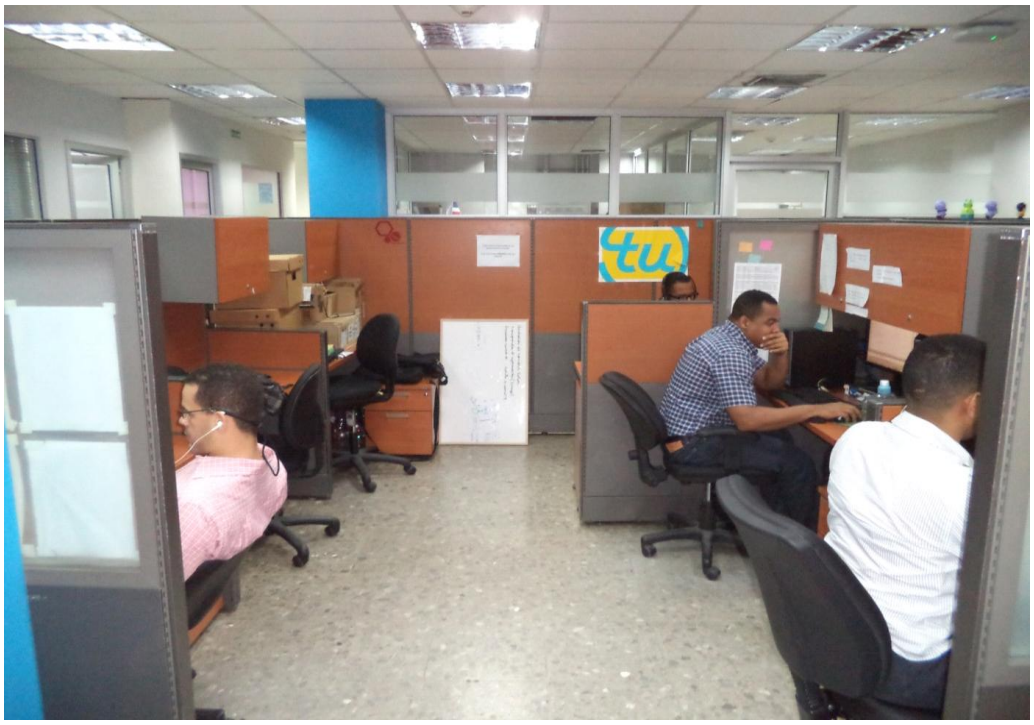
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 1er. NIVEL.

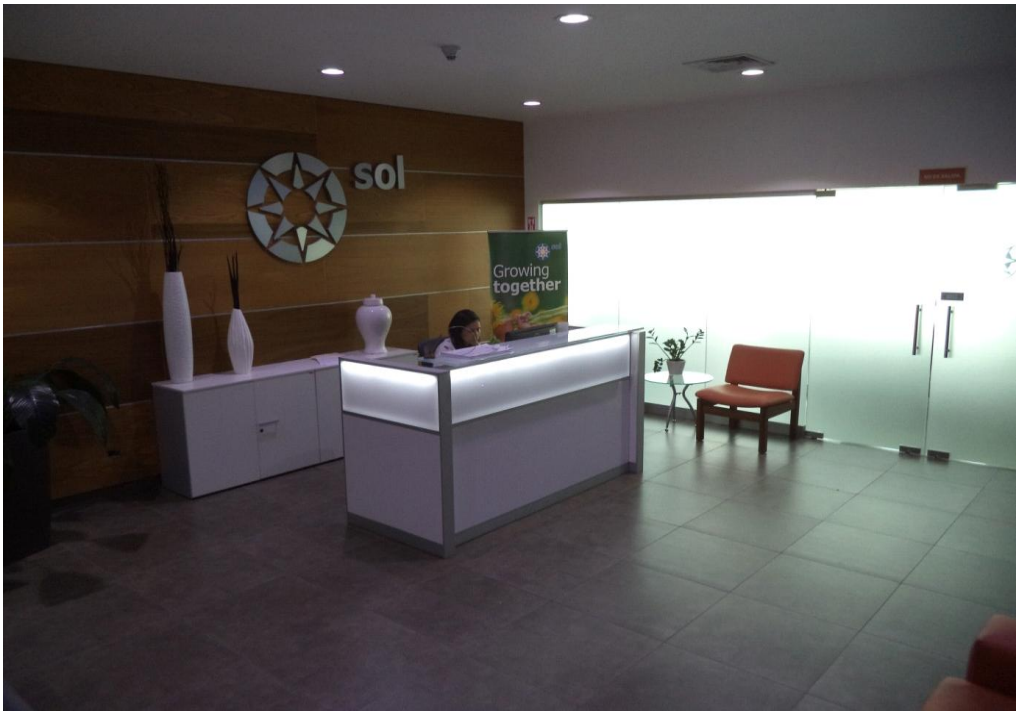


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 2do. NIVEL. ACTUALMENTE EN REMODELACION.

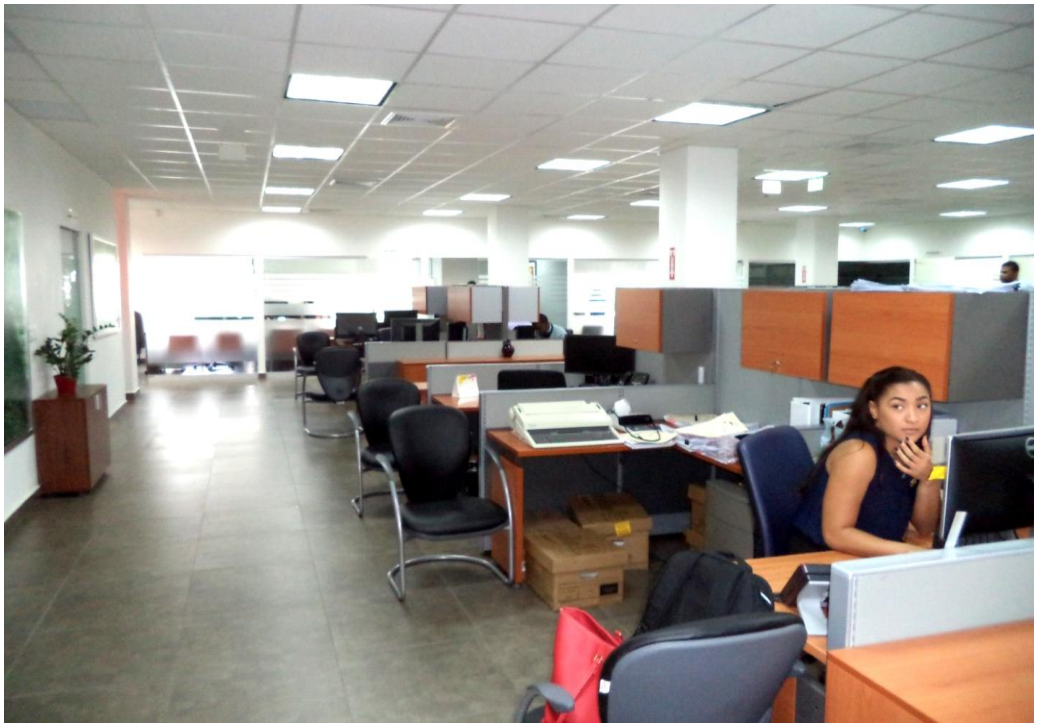


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 3er. NIVEL.

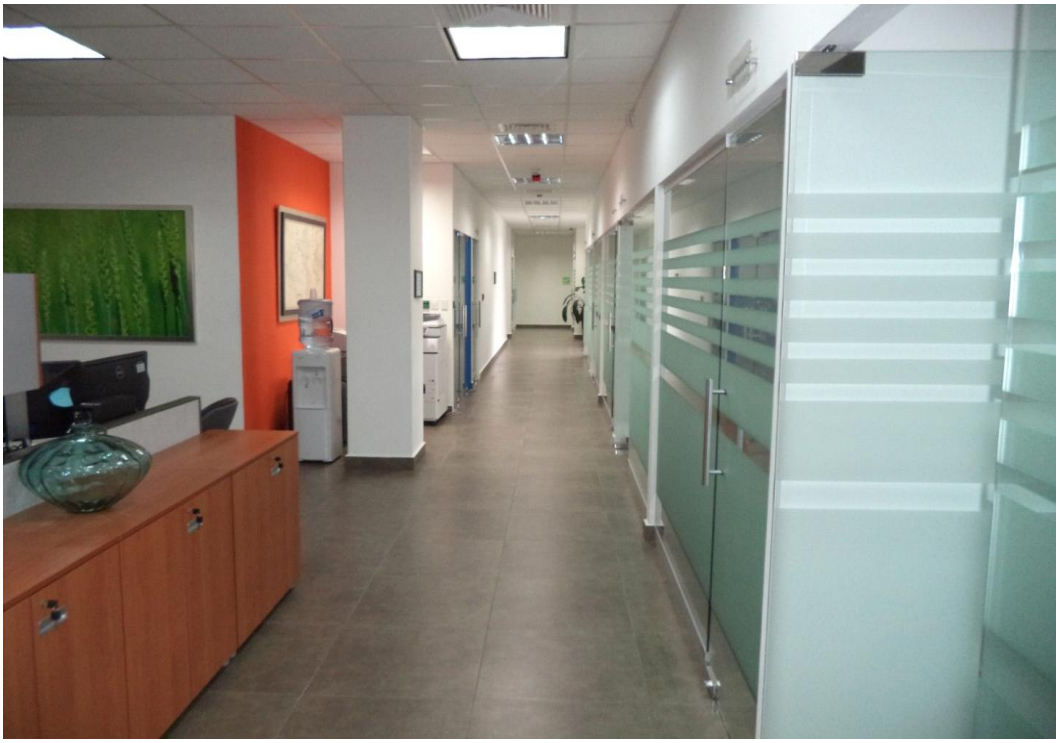
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 4to. NIVEL.



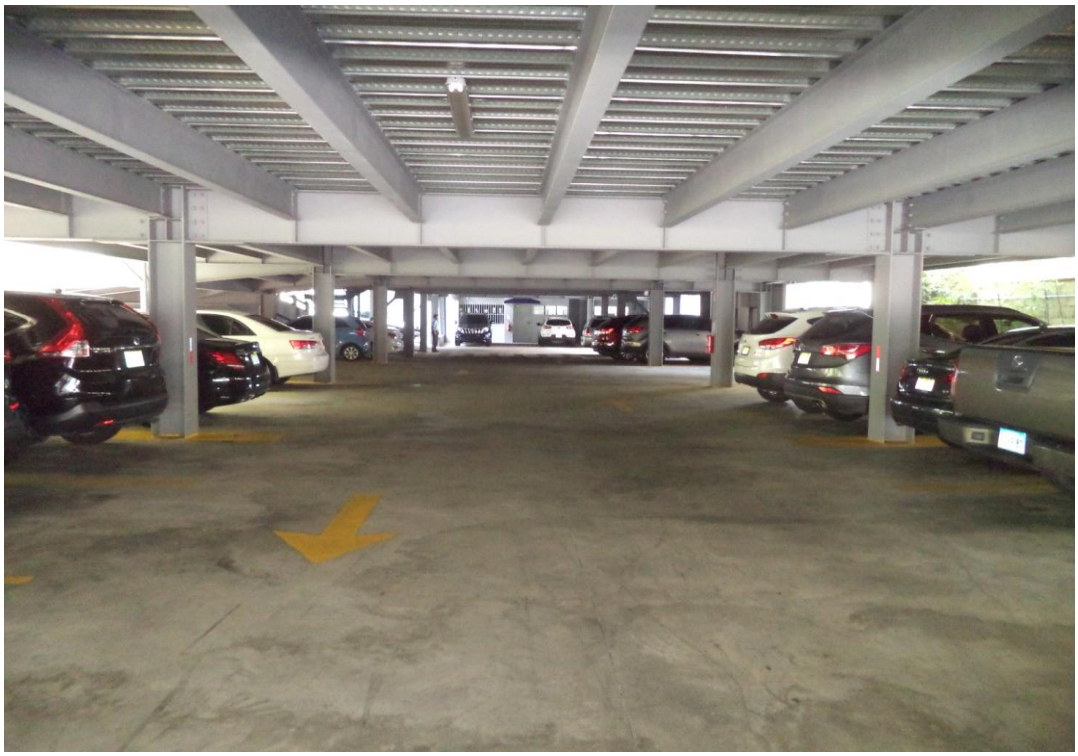
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 5to. NIVEL.

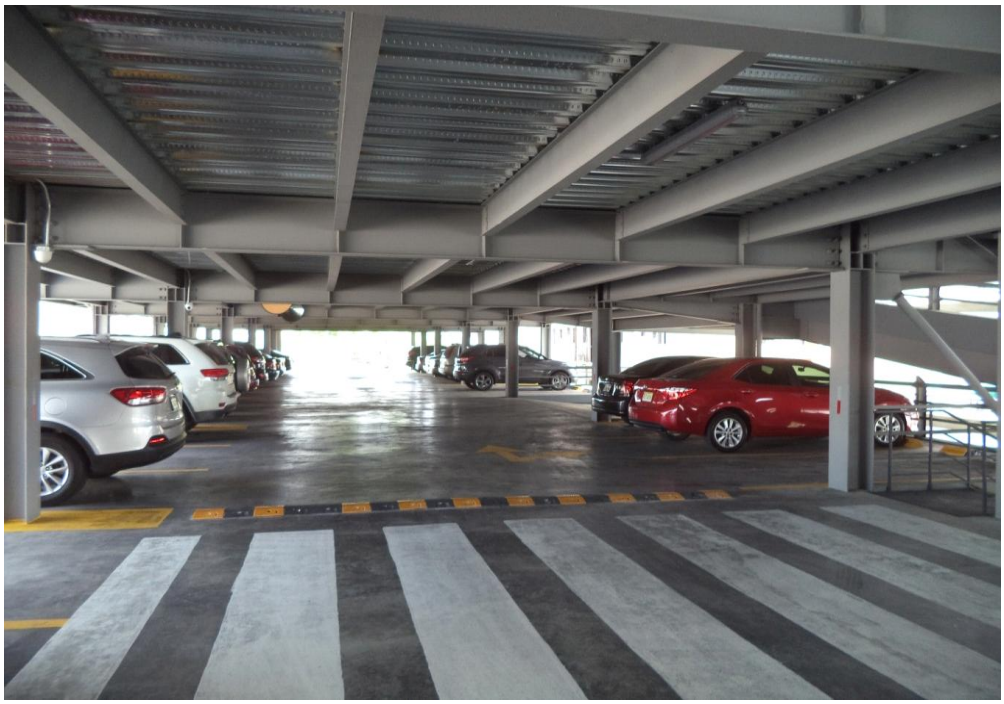


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 6to. NIVEL.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO DE PARQUEOS TERMINADO Y EN OPERACIÓN.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO DE PARQUEOS TERMINADO Y EN OPERACIÓN.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO DE SOPORTE. PLANTA ELECTRICA. ARCHIVOS.