

TORRE PARQUE HÁBITAT
AV. WINSTON CHURCHILL
Ens. Piantini
19 LOCALES COMERCIALES
Informe No. 10222-M2

INFORME DE TASACIÓN
Solicitante
Sr. Orlando López Veloz



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

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 Valor de Mercado

Fecha del Avalúo

Resumen Ejecutivo

Antecedentes y Alcance del Avalúo. Data y Hechos Relevantes.

Descripción Legal

Descripción de la Propiedad y el Entorno

Mejor y Más Alto Uso.

Mejor y Más Alto Uso. Propiedad Sujeto.

Estimación de la Opinión del Valor.

Conciliación del Valor.

Suposiciones y Consideraciones Generales

Certificación del Valor.

Resumée.

Anexo

Fotografías.

Documentación Legal y Planos.

Documentación de Referencia.

SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.

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

Junio 07, 2023

Señor

Orlando López Veloz

Gerente de Administración y Estructuración Fideicomisos de Inversión

Fiduciaria Universal

Santo Domingo, D. N.

Distinguido señor López:

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 número 10222-M2 y corresponde al avalúo de fecha diciembre 09 del 2022.

La propiedad valuada consiste en 19 locales comerciales de la Torre Parque Hábitat, que totalizan un área neta alquilable de 7,759.85 m², ubicada en la Av. Winston Churchill esquina calle Paseo de Los Locutores, en el sector de Piantini, en Santo Domingo, D. N.

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

Por lo anterior, es nuestra conclusión que la opinión del Valor de Mercado de la propiedad, para la fecha efectiva de este avalúo, está alrededor de:

USD 38,100,000.00

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

Para estar en total consistencia con el Informe SICXA No. 10222-M de fecha diciembre 09 del 2022 y que está fundamentado en el Informe SICXA No. 10222, estamos enviando este informe con el mismo número, pero con un código distinto de modificación, para que el lector esté al tanto de que se trata de una tasación donde solo se cambió el valor presentado en el Informe SICXA No. 05322 de fecha julio 05 del 2022 porque cambió el ingreso antes de concluir el año.

...../

Señor
Orlando López Veloz
Junio 07, 2023
Página 2

También debemos acotar que esta segunda modificación la estamos haciendo hoy septiembre 21 del 2023, para satisfacer los requerimientos y/o políticas propias de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), sin que necesariamente sea así dentro de la normativa valuatoria y formato de presentación de nuestra oficina SICXA.

En pocas palabras la fecha del avalúo se mantiene, tampoco se trata de una tasación retrospectiva a diciembre 2022, sino que estamos respondiendo en esta fecha, reiteramos las inquietudes de la SIMV manifestadas a la propiedad Sujeto.

A su atención,


José I. Tejada, B.S.I.E.¹

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



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

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN			
Av. Winston Churchill esquina calle Paseo de Los Locutores, en el Ens. Piantini, en Santo Domingo, D. N.	19 locales comerciales ubicados en la Torre Parque Hábitat que totalizan un área neta alquilable de 7,759.85 m2, detallados a continuación:			
	No.	DESCRIPCIÓN	Local No.	ÁREA NETA DE ALQUILER (m2) (según contratos)
	1	Sucursal Banco Popular	L101	444.08
	2	Inversiones VEV	L 103	72.00
	3	Local corporativo, para oficinas	L 201 (208)	670.17
	4	Local comercial	202-B1	119.43
	5	Local comercial	202-B2	90.00
	6	Local comercial	202-C	128.94
	7	Local comercial	202-D	114.32
	8	Local comercial	202-E	60.45
	9	Local comercial	202-F	295.35
	10	Local corporativo para oficinas	L401	705.77
	11	Local corporativo para oficinas	L501	705.70
	12	Local corporativo para oficinas	L601	705.77
	13	Local corporativo para oficinas	L701	514.77
	14	Local corporativo para oficinas	L801	705.70
	15	Local corporativo para oficinas	L901	705.70
	16	Local corporativo para oficinas	L1001	355.70
	17	Local corporativo para oficinas	L1002	350.00
	18	Local corporativo para oficinas	L1101	508.00
19	Local corporativo para oficinas	L1201	508.00	
	TOTAL (m2)		7,759.85	

PROPÓSITO DEL AVALÚO

El propósito de esta valuación es estimar la Opinión del Valor de Mercado de 19 locales comerciales de la Torre Parque Hábitat, que totalizan un área neta alquilable de 7,759.85 m², ubicada en la Av. Winston Churchill esquina calle Paseo de Los Locutores, en el sector de Piantini, en Santo Domingo, D. N., considerados como derecho del tipo interés parcial y para la fecha de diciembre 09 del 2022, (desconocemos si tiene algún gravamen o impedimento de uso u operación).

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

USO INTENCIONAL DE LA VALUACIÓN

El uso de este informe será para cumplir con la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) y su normativa de tiempo para las revisiones y/o actualizaciones de las propiedades bajo fideicomiso.

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 interés parcial (“partial interest”), ya que el derecho de uso ha sido transferido, por contrato a terceros.

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

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

DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO.

El Valor Justo de Mercado, 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

Diciembre 09, 2022.

RESUMEN EJECUTIVO

Es nuestra conclusión que la opinión del Valor de Mercado que podemos presentar para la referida propiedad para la fecha efectiva de este avalúo está alrededor de:

Valor de Mercado: USD 38,100,000.00

Son Treinta y Ocho Millones Cien Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los siete (07) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.

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

Hemos recibido de la Fiduciaria Universal, en la persona de su ejecutivo el señor Orlando López Veloz, la asignación de realizar el avalúo de la propiedad más abajo descrita con el propósito de estimar el valor de mercado de la misma, para la fecha en que fue realizado.

La propiedad valuada consiste en 19 locales comerciales que totalizan un área neta alquilable de 7,759.85 m2, ubicados en la Torre Parque Hábitat, detallados a continuación:

No.	DESCRIPCIÓN	Local No.	ÁREA NETA DE ALQUILER (m2) (según contratos)
1	Sucursal Banco Popular	L101	444.08
2	Inversiones VEV	L 103	72.00
3	Local corporativo, para oficinas	L 201 (208)	670.17
4	Local comercial	202-B1	119.43
5	Local comercial	202-B2	90.00
6	Local comercial	202-C	128.94
7	Local comercial	202-D	114.32
8	Local comercial	202-E	60.45
9	Local comercial	202-F	295.35
10	Local corporativo para oficinas	L401	705.77
11	Local corporativo para oficinas	L501	705.70
12	Local corporativo para oficinas	L601	705.77
13	Local corporativo para oficinas	L701	514.77
14	Local corporativo para oficinas	L801	705.70
15	Local corporativo para oficinas	L901	705.70
16	Local corporativo para oficinas	L1001	355.70
17	Local corporativo para oficinas	L1002	350.00
18	Local corporativo para oficinas	L1101	508.00
19	Local corporativo para oficinas	L1201	508.00
	TOTAL (m2)		7,759.85

En la parte de este informe correspondiente a la Documentación Legal, estamos presentando de manera tabulada una relación de los Certificados de Título.

Es importante señalar que el edificio Torre Parque Hábitat pertenece a 3 empresas. Una de ellas es el Fideicomiso Irrevocable De Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples, la segunda son los desarrolladores del Hotel Hyatt y el tercer propietario es Inversiones VEV, SRL.

El local L202, situado en el sector comercial e identificado como sector propio SP-01-02-002, fue sometido a un proceso de subdivisión y deslinde. Este local tenía un área titulada de 1,048.59 m2.

Fue subdividido en los siguientes 6 locales:

No.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	ÁREA (m2)
1	4004411097180: 202-A	SP-01-02-002	127.97
2	4004411097180: 202-B	SP-01-02-003	209.44
3	4004411097180: 202-C	SP-01-02-004	128.94
4	4004411097180: 202-D	SP-01-02-005	114.32
5	4004411097180: 202-E	SP-01-02-006	99.70
6	4004411097180: 202-F	SP-01-02-007	256.04

Luego de esta subdivisión, el local 202 A, se vendió a los desarrolladores del Hotel Hyatt.

Para la operación del Hotel Hyatt, los pasillos que unen el bloque corporativo situado al oeste, con el bloque empresarial donde estará el hotel, situado al este, serán modificados, estos trabajos se realizarán a principios del año 2023.

La alteración de la distribución (“layout”) consistirá en levantar un muro para separar la movilidad o flujo de personas entre ambos bloques. Dicho muro se construirá desde el 4to nivel, hasta el 11vo nivel. Por tal razón se modificará la puerta de acceso del baño de damas en cada piso intervenido.

Dejamos constancia que ese cambio, permitirá que el Hotel disponga de **“uso exclusivo”** tres ascensores, dos para pasajeros y el otro de carga.

Como parte del proceso valuatorio, en la definición del problema de tasación, acotamos que, el uso que se le dará a este informe será para cumplir con la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) y su normativa de tiempo para las revisiones y/o actualizaciones de las propiedades bajo fideicomiso.

Esta es la segunda vez que recibimos la asignación valuatoria en menos de un año.

Realmente es significativo el plan de mercadeo que tiene la propiedad Sujeto. Esto así, porque en pocos meses (5) aumentó la cantidad de contratos, o en lenguaje de tasación la tasa de absorción del proyecto.

Podemos acotar que para el primer informe de tasación estuvimos frente a un escenario de una edificación que completaba su construcción e iniciaba la actividad fuerte de colocarse en el mercado inmobiliario de edificios de oficinas de alta calificación en la República Dominicana.

Podrá el lector notar que en el segundo informe la numeración del mismo se diferenciaba del primero por una letra M, de modificación. Esto significa que todo el contenido de ese primer escenario forma parte de este segundo. Nota: sin ánimo de confundir al lector este segundo informe podría considerarse como el tercero solo para satisfacer las inquietudes que presentara la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) al cliente y este a nosotros.

En pocas palabras hemos incluido una mayor explicación de todas las premisas y procesos presentados en el Informe SICXA 10222-M.

De manera explícita y como objeto de revisión, este informe está preparado lo más acorde con la normativa vigente en la Republica Dominicana que es el Reglamento de Evaluación de Activos, fiscalizado por la Superintendencia de Bancos y emitida por la Junta Monetaria dentro del Banco Central de la República Dominicana.

Y cuando decimos lo más acorde es porque el mismo dice que las tasaciones deben hacerse cumpliendo con las normas internacionales de valuación.

En nuestro caso estamos entrenados principalmente en USPAP (“Uniform Standards of Professional Appraisal Practice”) de Estados Unidos de Norteamérica, promulgadas por “The Appraisal Foundation” y las IVS (“International Valuation Standards”) del IVSC (“International Valuation Standards Council”), incorporada en EEUU y con oficinas principales en Londres.

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

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

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

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

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

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

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

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

Podemos acotar que la propiedad inmobiliaria está dividida en 5 segmentos y cada segmento tiene uno o dos métodos de mayor aplicabilidad, dependiendo de la edad del mismo.

En nuestro caso caemos en el segmento comercial de oficinas y con la particularidad que ha sido realizado para el arrendamiento. Por lo tanto el enfoque mandatorio es el de Capitalización de Ingresos.

De todas maneras, los tres enfoques conocidos pueden ser aplicados para llegar a la opinión del valor de mercado. La razón por la cual no aplicamos el de Ventas Comparables es porque no tenemos en la ciudad de Santo Domingo, por lo menos tres ventas de propiedades similares al Sujeto.

Por lo anterior estamos aplicando el Enfoque del Costo, por tratarse de un edificio nuevo, aunque ya esté en condominio, que también requiere la aplicación del Enfoque del Ingreso.

En la aplicación del Enfoque del Costo, hemos estimado el costo de reposición da partir de presupuesto de edificaciones similares que tenemos en gabinete y de presupuestos suministrados por el cliente.

El valor de los terrenos para el Enfoque del Costo, lo hemos obtenido mediante el Enfoque de Ventas Comparables, para esto realizamos un estudio de mercado de terrenos en el polígono central y realizado los ajustes considerados para llegar al valor del Sujeto.

Estamos aplicando el Enfoque de Capitalización del Ingreso por rendimientos mediante “Flujo de Caja”, con la data de los contratos.

ANÁLISIS DEL MERCADO. EDIFICIOS DE OFICINA EN REPÚBLICA DOMINICANA.

En la República Dominicana, la actividad de construir edificios de oficinas en lo que hoy se identifica como el polígono central, tendría sus inicios con el Edificio La Cumbre en la Av. Tiradentes y su principal mercado fue el de venta. A nuestro entender el primer edificio orientado al mercado de alquiler habría sido el Caribálico que fue construido principalmente para albergar las oficinas de una compañía internacional aseguradora, la "American International Underwriting". Le seguiría el Edificio Lama en la Av. Winston Churchill y el de Plaza Paraíso.

Luego vino el desarrollo de plazas comerciales, todas desarrolladas para la venta de locales, hasta llegar a la Torre Acrópolis que estuvo en ese mismo mercado de ventas de espacios, hasta de 1,550.00 metros cuadrados en un solo piso.

Entre la data de Acrópolis y la Torre de Blue Mall, cuando el segmento comercial del mercado inmobiliario se orientaba a la venta de espacios, inició el Consorcio Málaga, construyendo edificios completos de un tamaño total entre los 1,000 a 2,000 metros cuadrados de área neta de oficina, orientados exclusivamente para el alquiler. Hoy la edificación Málaga tiene nicho propio y personalidad arquitectónica muy propia utilizando elementos de edificios comerciales denominados como torres.

Después de Blue Mall, que se importó con modalidad de rentas, hasta ese momento desconocidas en el mercado nacional, ha aumentado la frecuencia de invertir en ese renglón para alquiler.

La mayoría de los edificios de oficinas, en aquel entonces eran de uso exclusivo de sus propietarios o para la venta de espacios y otras veces, quizás, cedían en alquiler a alguna otra empresa.

Actualmente existe un mercado de renta de espacios donde se desarrollan Fondos de Inversión inmobiliarios para adquirir propiedades cuyos derechos son cedidos a terceros, con el propósito de generar ingresos con el arrendamiento de éstos.

Un ejemplo es el caso de Excel Fondos, que en el 2017 adquirió una edificación de cinco niveles, con un área 16,332 m² de construcción, compuesta por un edificio de oficinas de 7,310 m² y 9,022 m² de parqueos, y está ubicada en la Av. J. F. Kennedy casi esquina Av. Tiradentes. Esta propiedad está actualmente arrendada a la empresa ARS Humano.

Como podemos apreciar es constante en el mercado de renta de los espacios y el desarrollo de Fondos de Inversión inmobiliarios, para adquirir propiedades cuyos derechos serán cedidos a terceros, con el propósito de generar ingresos con el arriendo de éstos.

En el polígono central se han desarrollado varios proyectos de edificaciones para uso comercial de oficina, mixtos oficina/residencias, estos iniciaron la construcción antes de la pandemia o a mediados del año 2021, dentro de estos proyectos podemos mencionar los siguientes:

- **Torre Roberto Pastoriza**, ubicada en la Av. Roberto Pastoriza #358, entre la Av. Abraham Lincoln y la C/Federico Geraldino. Este proyecto es de 12 niveles de oficinas, con áreas para renta desde 77 m² a 480 m² por nivel y 186 parqueos. La construcción culminó a mediados del año 2021.
- **World Trade Center Santo Domingo**, ubicada en la Av. Winston Churchill, el cual consiste en dos torres empresariales bajo la marca WTC y dos torres de apartahotel con los nombres BlueMall Luxury Suites y BlueMall Luxury Residences. Los locales tendrán un área desde 129 m² hasta 792 m². Actualmente se encuentra en obra gris.
- **Torre Altri-Tempi**, localizada en la Av. Roberto Pastoriza, este proyecto tiene un total de 7,986 m² de construcción, en 6 niveles y un “rooftop”. En el primer nivel tiene un “Show Room” de la empresa Altri Tempi. La construcción culminó a mediados del año 2021.

Por lo anterior, al momento de la reconciliación del valor dentro del proceso de valuación, podemos ponderar de manera positiva los resultados del Enfoque del Ingreso por la cantidad de información que podemos manejar y/o extraer del mercado para su aplicación.

El aspecto más importante del párrafo anterior lo representa el mismo Sujeto que en unos seis meses aumentó la ocupación, generando ingresos por el orden del medio millón de dólares mensuales, lo que justifica el aumento de la opinión del valor de mercado por la renta.

En algunos países como Estados Unidos de Norteamérica, la clasificación de los edificios de oficinas cae en tres distintas categorías:

- Clase A
- Clase B
- Clase C

Aunque en nuestro país no tenemos esa categorización, si podemos utilizar el concepto teórico para clasificar el Sujeto, en este caso Parque Hábitat.

De hecho, esas categorías que describiremos más abajo lo que nos permite es hacer una comparación entre las distintas torres o edificios de altura para oficinas, ya que parte de la clasificación de los edificios de oficina, está en función de su altura y de sus usos.

Por ejemplo, ya en nuestro país encontramos que hay edificios de media altura, hasta 6 pisos que se han construido para consultorios médicos y algunos proceso ambulatorios.

De manera similar ya hay firmas de abogados que están en edificios bajos con dos niveles de altura.

También encontramos una denominación de edificios de oficina que el primer nivel o nivel de calle es para tiendas de comercio al detalle.

En el caso del Sujeto nuestra clasificación es la de edificios de altura, que en otros países es mayor a 16 niveles, en nuestro país, podemos considerar mayor a los 10 pisos.

Además de establecer la comparación entre los edificios la clasificación de ellos también ayuda a atraer nuevos participantes en el mercado, como inquilinos similares y nuevos inversionistas.

Podemos señalar el caso de Blue Mall, que ha sido uno de los primeros edificios de altura que ha sido construido para el alquiler y con una arquitectura con fachada en vidrio, que se distingue en su vecindad. Podemos apreciar la cantidad de torres que se han construido bajo ese esquema.

La clasificación de edificios de oficinas se ve impactada también por la localización, el nivel de rentas, así como la terminación de exteriores.

De ahí que encontramos como marco teórico lo siguiente:

Edificio Clase A.

- Edificios más prestigiosos de la ciudad.
- Usuarios “premiers” o más conocidos como VIP.
- Con rentas por encima del nivel promedio del mercado.
- Con terminación de construcción de primera.
- Con la última tecnología, en sistemas de comunicación, elevadores, seguridad, vigilancia, control de accesos.
- Localización excepcional.

Edificio Clase B.

- Variedad de usuarios.
- Rentas promedios de alquiler en el mercado.
- Terminación promedio en la construcción.
- Tecnología adecuada o promedio para los tiempos actuales.

Edificio Clase C.

- Edificios con antigüedad en el mercado.
- Con rentas de alquiler por debajo del promedio del mercado.
- Con terminación baja de la construcción.
- Presentan obsolescencia funcional. En espacios funcionales y en equipos de comunicación, seguridad, vigilancia o seguridad, carentes o anticuados.

Un elemento de relevancia en los nuevos edificios en nuestro país es la concepción del área de lobby. Es una manifestación de la majestuosidad que se puede esperar del edificio visitado. Como vimos eso es parte de la terminación en la construcción.

Por la información recopilada en bibliografía y academia de valuación de edificios de oficinas hemos podido extrapolar algunos elementos que determinan la categorización de los edificios en nuestro país.

Una variable de categorizar un edificio Clase A, es la disponibilidad que tiene el edificio para ofrecer un servicio de hospedaje, alimentación y adquisición de útiles o utensilios personales, para un visitante que llegue fuera de la ciudad o país.

Si observamos el comportamiento de rentas y ocupación y demanda de NOVOCENTRO, BLUE MALL y ACRÓPOLIS, como los tres primeros edificios de altura, podemos en base a las rentas darnos cuenta de que la localización, parqueos y disponibilidad de hotel marcarían la diferencia en renta.

Por todo lo anterior o arriba explicado podemos entonces nosotros concluir que el Sujeto es un edificio de oficinas de altura o localmente, como lo llamamos, una torre corporativa Clase A. -

DESCRIPCIÓN LEGAL TABULADA LOCALES COMERCIALES

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
1	0100352487	4004411097180: 101	SP-01-01-001	01	1	Local comercial	449.85						449.85	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
2	0100352508	4004411097180: 201	SP-01-02-001	01	2	Local comercial	677.25						677.25	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
3	0100374380	4004411097180: 202-B	SP-01-02-003	01	2	Local comercial	209.44						209.44	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
4	0100374377	4004411097180: 202-C	SP-01-02-004	01	2	Local comercial	128.94						128.94	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
5	0100374378	4004411097180: 202-D	SP-01-02-005	01	2	Local comercial	114.32						114.32	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
6	0100374375	4004411097180: 202-E	SP-01-02-006	01	2	Local comercial	99.70						99.70	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
7	0100374379	4004411097180: 202-F	SP-01-02-007	01	2	Local comercial	256.04						256.04	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
8	0100352501	4004411097180: 401	SP-01-04-001	01	4	Local comercial	713.75						713.75	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
9	0100352485	4004411097180: 501	SP-01-05-001	01	5	Local comercial	713.75						713.75	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
10	0100352500	4004411097180: 601	SP-01-06-001	01	6	Local comercial	714.60						714.60	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
11	0100352509	4004411097180: 701	SP-01-07-001	01	7	Local comercial	714.60						714.60	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
12	0100352505	4004411097180: 801	SP-01-08-001	01	8	Local comercial	714.60						714.60	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
13	0100352506	4004411097180: 901	SP-01-09-001	01	9	Local comercial	714.60						714.60	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
14	0100352490	4004411097180: 1001	SP-01-10-001	01	10	Local comercial	714.60						714.60	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
15	0100352502	4004411097180: 1101	SP-01-11-001	01	11	Local comercial	714.60						714.60	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
16	0100352499	4004411097180: 1201	SP-01-12-001	01	12	Local comercial	508.00	SE-01-12-001	01	12	Terraza	169.55	677.55	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
													8,328.19	

DESCRIPCIÓN LEGAL TABULADA PARQUEOS, LOCKERS Y OFICINA MANTENIMIENTO

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO	
1	0100352507	4004411097180: S-101	SP-01-M1-001	01	M1	Local comercial (Oficina Mantenimiento)	14.25						14.25	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)	
2								SE-01-M3-003	01	M3	Locker	9.40	9.40		
3									SE-01-M3-002	01	M3	Locker	14.50		14.50
4									SE-01-M3-001	01	M3	Locker	15.25		15.25
5									SE-01-M2-003	01	M2	Locker	9.40		9.40
6									SE-01-M2-002	01	M2	Locker	14.50		14.50
7									SE-01-M2-001	01	M2	Locker	15.25		15.25
8									SE-01-M4-003	01	M4	Locker	9.40		9.40
9									SE-01-M4-002	01	M4	Locker	14.50		14.50
10									SE-01-M4-001	01	M4	Locker	15.25		15.25
11				SP-00-M3-073	00	M3	Parqueo	12.50							12.50
12				SP-00-M3-074	00	M3	Parqueo	12.50							12.50
13				SP-00-M3-072	00	M3	Parqueo	12.50							12.50
14				SP-00-M3-071	00	M3	Parqueo	12.50							12.50
15				SP-00-M3-070	00	M3	Parqueo	12.50							12.50
16				SP-00-M3-069	00	M3	Parqueo	12.50							12.50
17				SP-00-M4-098	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
18				SP-00-M4-099	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
19				SP-00-M4-100	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
20				SP-00-M4-101	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
21				SP-00-M4-102	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
22				SP-00-M4-092	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
23				SP-00-M4-093	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
24				SP-00-M4-094	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
25				SP-00-M4-095	00	M4	Parqueo	12.50							12.50
26				SP-00-M4-096	00	M4	Parqueo	12.50							12.50

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
27	0100352507		SP-00-M4-097	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
28			SP-00-M4-086	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
29			SP-00-M4-087	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
30			SP-00-M4-088	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
31			SP-00-M4-089	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
32			SP-00-M4-090	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
33			SP-00-M4-091	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
34			SP-00-M4-080	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
35			SP-00-M4-081	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
36			SP-00-M4-082	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
37			SP-00-M4-083	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
38			SP-00-M4-084	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
39			SP-00-M4-085	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
40			SP-00-M4-074	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
41			SP-00-M4-075	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
42			SP-00-M4-076	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
43			SP-00-M4-077	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
44			SP-00-M4-078	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
45			SP-00-M4-079	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
46			SP-00-M4-068	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
47			SP-00-M4-069	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
48			SP-00-M4-070	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
49			SP-00-M4-071	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
50			SP-00-M4-072	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
51			SP-00-M4-073	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
52			SP-00-M4-062	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
53			SP-00-M4-063	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
54			SP-00-M4-064	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
55			SP-00-M4-065	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
56			SP-00-M4-066	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
57			SP-00-M4-067	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
58			SP-00-M4-057	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
59	0100352507		SP-00-M4-058	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
60			SP-00-M4-059	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
61			SP-00-M4-060	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
62			SP-00-M4-061	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
63			SP-00-M1-003	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
64			SP-00-M1-002	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
65			SP-00-M1-001	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
66			SP-00-M1-009	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
67			SP-00-M1-008	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
68			SP-00-M1-007	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
69			SP-00-M1-006	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
70			SP-00-M1-005	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
71			SP-00-M1-004	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
72			SP-00-M1-015	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
73			SP-00-M1-014	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
74			SP-00-M1-013	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
75			SP-00-M1-012	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
76			SP-00-M1-011	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
77			SP-00-M1-010	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
78			SP-00-M4-020	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
79			SP-00-M4-021	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
80			SP-00-M4-022	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
81			SP-00-M4-023	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
82			SP-00-M4-024	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
83			SP-00-M1-016	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
84			SP-00-M4-014	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
85			SP-00-M4-015	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
86			SP-00-M4-016	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
87			SP-00-M4-017	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
88	0100352507		SP-00-M4-018	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
89			SP-00-M4-019	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
90			SP-00-M4-008	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
91			SP-00-M4-009	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
92			SP-00-M4-010	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
93			SP-00-M4-011	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
94			SP-00-M4-012	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
95			SP-00-M4-013	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
96			SP-00-M4-002	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
97			SP-00-M4-003	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
98			SP-00-M4-004	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
99			SP-00-M4-005	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
100			SP-00-M4-006	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
101			SP-00-M4-007	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
102			SP-00-M3-106	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
103			SP-00-M3-107	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
104			SP-00-M3-108	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
105			SP-00-M3-109	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
106			SP-00-M3-110	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
107			SP-00-M4-001	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
108			SP-00-M3-100	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
109			SP-00-M3-101	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
110			SP-00-M3-102	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
111			SP-00-M3-103	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
112			SP-00-M3-104	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
113			SP-00-M3-105	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
114			SP-00-M3-094	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
115			SP-00-M3-095	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
116		SP-00-M3-096	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
117		SP-00-M3-097	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
118	0100352507		SP-00-M3-098	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
119			SP-00-M3-099	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
120			SP-00-M3-088	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
121			SP-00-M3-089	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
122			SP-00-M3-090	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
123			SP-00-M3-091	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
124			SP-00-M3-092	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
125			SP-00-M3-093	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
126			SP-00-M3-082	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
127			SP-00-M3-083	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
128			SP-00-M3-084	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
129			SP-00-M3-085	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
130			SP-00-M3-086	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
131			SP-00-M3-087	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
132			SP-00-M3-076	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
133			SP-00-M3-077	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
134			SP-00-M3-078	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
135			SP-00-M3-079	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
136			SP-00-M3-080	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
137			SP-00-M3-081	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
138			SP-00-M1-021	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
139			SP-00-M1-020	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
140			SP-00-M1-019	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
141			SP-00-M1-018	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
142			SP-00-M1-017	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
143			SP-00-M3-075	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
144			SP-00-M1-027	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
145		SP-00-M1-026	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		
146		SP-00-M1-025	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		
147		SP-00-M1-024	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
148	0100352507		SP-00-M1-023	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
149			SP-00-M1-022	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
150			SP-00-M1-033	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
151			SP-00-M1-032	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
152			SP-00-M1-031	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
153			SP-00-M1-030	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
154			SP-00-M1-029	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
155			SP-00-M1-028	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
156			SP-00-M1-039	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
157			SP-00-M1-038	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
158			SP-00-M1-037	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
159			SP-00-M1-036	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
160			SP-00-M1-035	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
161			SP-00-M1-034	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
162			SP-00-M1-045	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
163			SP-00-M1-044	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
164			SP-00-M1-043	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
165			SP-00-M1-042	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
166			SP-00-M1-041	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
167			SP-00-M1-040	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
168			SP-00-M1-051	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
169			SP-00-M1-050	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
170			SP-00-M1-049	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
171			SP-00-M1-048	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
172			SP-00-M1-047	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
173			SP-00-M1-046	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
174			SP-00-M1-057	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
175		SP-00-M1-056	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		
176		SP-00-M1-055	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		
177		SP-00-M1-054	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
178	0100352507		SP-00-M1-053	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
179			SP-00-M1-052	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
180			SP-00-M1-063	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
181			SP-00-M1-062	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
182			SP-00-M1-061	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
183			SP-00-M1-060	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
184			SP-00-M1-059	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
185			SP-00-M1-058	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
186			SP-00-M1-069	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
187			SP-00-M1-068	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
188			SP-00-M1-067	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
189			SP-00-M1-066	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
190			SP-00-M1-065	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
191			SP-00-M1-064	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
192			SP-00-M1-075	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
193			SP-00-M1-074	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
194			SP-00-M1-073	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
195			SP-00-M1-072	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
196			SP-00-M1-071	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
197			SP-00-M1-070	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
198			SP-00-M1-081	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
199			SP-00-M1-080	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
200			SP-00-M1-079	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
201			SP-00-M1-078	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
202			SP-00-M1-077	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
203			SP-00-M1-076	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
204			SP-00-M1-087	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
205			SP-00-M1-086	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	
206		SP-00-M1-085	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		
207		SP-00-M1-084	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		
208		SP-00-M1-083	00	M1	Parqueo	12.50						12.50		

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
209	0100352507		SP-00-M1-082	00	M1	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
210			SP-00-M2-006	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
211			SP-00-M2-005	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
212			SP-00-M2-004	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
213			SP-00-M2-003	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
214			SP-00-M2-002	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
215			SP-00-M2-001	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
216			SP-00-M2-012	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
217			SP-00-M2-011	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
218			SP-00-M2-010	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
219			SP-00-M2-009	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
220			SP-00-M2-008	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
221			SP-00-M2-007	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
222			SP-00-M2-018	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
223			SP-00-M2-017	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
224			SP-00-M2-016	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
225			SP-00-M2-015	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
226			SP-00-M2-014	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
227			SP-00-M2-013	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
228			SP-00-M2-024	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
229		SP-00-M2-023	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
230		SP-00-M2-022	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
231		SP-00-M2-021	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
232		SP-00-M2-020	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
233		SP-00-M2-019	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
234		SP-00-M2-030	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
235		SP-00-M2-029	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
236		SP-00-M2-028	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
237		SP-00-M2-027	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		
238		SP-00-M2-026	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
239	0100352507		SP-00-M2-025	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
240			SP-00-M2-036	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
241			SP-00-M2-035	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
242			SP-00-M2-034	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
243			SP-00-M2-033	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
244			SP-00-M2-032	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
245			SP-00-M2-031	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
246			SP-00-M2-042	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
247			SP-00-M2-041	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
248			SP-00-M2-040	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
249			SP-00-M2-039	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
250			SP-00-M2-038	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
251			SP-00-M2-037	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
252			SP-00-M2-048	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
253			SP-00-M2-047	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
254			SP-00-M2-046	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
255			SP-00-M2-045	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
256			SP-00-M2-044	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
257			SP-00-M2-043	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
258			SP-00-M2-054	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
259			SP-00-M2-053	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
260			SP-00-M2-052	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
261			SP-00-M2-051	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
262			SP-00-M2-050	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
263			SP-00-M2-049	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
264			SP-00-M2-060	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
265			SP-00-M2-059	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
266			SP-00-M2-058	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
267			SP-00-M2-057	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
268			SP-00-M2-056	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
269			SP-00-M2-055	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
270	0100352507		SP-00-M2-066	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
271			SP-00-M2-065	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
272			SP-00-M2-064	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
273			SP-00-M2-063	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
274			SP-00-M2-062	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
275			SP-00-M2-061	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
276			SP-00-M2-072	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
277			SP-00-M2-071	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
278			SP-00-M2-070	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
279			SP-00-M2-069	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
280			SP-00-M2-068	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
281			SP-00-M2-067	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
282			SP-00-M2-078	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
283			SP-00-M2-077	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
284			SP-00-M2-076	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
285			SP-00-M2-075	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
286			SP-00-M2-074	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
287			SP-00-M2-073	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
288			SP-00-M2-084	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
289			SP-00-M2-083	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
290			SP-00-M2-082	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
291			SP-00-M2-081	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
292			SP-00-M2-080	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
293			SP-00-M2-079	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
294			SP-00-M2-090	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
295			SP-00-M2-089	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
296			SP-00-M2-088	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
297			SP-00-M2-087	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
298			SP-00-M2-086	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
299			SP-00-M2-085	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
300		SP-00-M2-096	00	M2	Parqueo	12.50						12.50		

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
301	0100352507		SP-00-M2-095	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
302			SP-00-M2-094	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
303			SP-00-M2-093	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
304			SP-00-M2-092	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
305			SP-00-M2-091	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
306			SP-00-M2-102	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
307			SP-00-M2-101	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
308			SP-00-M2-100	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
309			SP-00-M2-099	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
310			SP-00-M2-098	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
311			SP-00-M2-097	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
312			SP-00-M2-108	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
313			SP-00-M2-107	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
314			SP-00-M2-106	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
315			SP-00-M2-105	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
316			SP-00-M2-104	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
317			SP-00-M2-103	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
318			SP-00-M3-004	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
319			SP-00-M3-003	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
320			SP-00-M3-002	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
321			SP-00-M3-001	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
322			SP-00-M2-110	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
323			SP-00-M2-109	00	M2	Parqueo	12.50						12.50	
324			SP-00-M3-010	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
325			SP-00-M3-009	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
326			SP-00-M3-008	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
327			SP-00-M3-007	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
328			SP-00-M3-006	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
329			SP-00-M3-005	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
330			SP-00-M4-053	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
331			SP-00-M4-054	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
332	0100352507		SP-00-M4-055	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
333			SP-00-M4-056	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
334			SP-00-M3-012	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
335			SP-00-M3-011	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
336			SP-00-M4-047	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
337			SP-00-M4-048	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
338			SP-00-M4-049	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
339			SP-00-M4-050	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
340			SP-00-M4-051	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
341			SP-00-M4-052	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
342			SP-00-M4-041	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
343			SP-00-M4-042	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
344			SP-00-M4-043	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
345			SP-00-M4-044	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
346			SP-00-M4-045	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
347			SP-00-M4-046	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
348			SP-00-M4-035	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
349			SP-00-M4-036	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
350			SP-00-M4-037	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
351			SP-00-M4-038	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
352			SP-00-M4-039	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
353			SP-00-M4-040	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
354			SP-00-M4-029	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
355			SP-00-M4-030	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
356			SP-00-M4-031	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
357			SP-00-M4-032	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
358			SP-00-M4-033	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
359			SP-00-M4-034	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
360			SP-00-M3-014	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
361			SP-00-M3-013	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
362		SP-00-M4-025	00	M4	Parqueo	12.50						12.50		

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
363	0100352507		SP-00-M4-026	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
364			SP-00-M4-027	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
365			SP-00-M4-028	00	M4	Parqueo	12.50						12.50	
366			SP-00-M3-020	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
367			SP-00-M3-019	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
368			SP-00-M3-018	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
369			SP-00-M3-017	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
370			SP-00-M3-016	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
371			SP-00-M3-015	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
372			SP-00-M3-026	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
373			SP-00-M3-025	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
374			SP-00-M3-024	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
375			SP-00-M3-023	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
376			SP-00-M3-022	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
377			SP-00-M3-021	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
378			SP-00-M3-032	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
379			SP-00-M3-031	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
380			SP-00-M3-030	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
381			SP-00-M3-029	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
382			SP-00-M3-028	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
383			SP-00-M3-027	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
384			SP-00-M3-038	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
385			SP-00-M3-037	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
386			SP-00-M3-036	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
387			SP-00-M3-035	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
388			SP-00-M3-034	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
389			SP-00-M3-033	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
390			SP-00-M3-044	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
391			SP-00-M3-043	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
392			SP-00-M3-042	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
393			SP-00-M3-041	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	PROPIETARIO
394	0100352507		SP-00-M3-040	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)
395			SP-00-M3-039	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
396			SP-00-M3-050	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
397			SP-00-M3-049	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
398			SP-00-M3-048	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
399			SP-00-M3-047	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
400			SP-00-M3-046	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
401			SP-00-M3-045	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
402			SP-00-M3-056	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
403			SP-00-M3-055	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
404			SP-00-M3-054	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
405			SP-00-M3-053	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
406			SP-00-M3-052	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
407			SP-00-M3-051	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
408			SP-00-M3-062	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
409			SP-00-M3-061	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
410			SP-00-M3-060	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
411			SP-00-M3-059	00	M3	Parqueo	12.50						12.50	
412		SP-00-M3-058	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
413		SP-00-M3-057	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
414		SP-00-M3-068	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
415		SP-00-M3-067	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
416		SP-00-M3-066	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
417		SP-00-M3-065	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
418		SP-00-M3-064	00	M3	Parqueo	12.50						12.50		
													5,231.70	

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

La propiedad objeto del presente estudio de valuación consiste en 19 locales comerciales de la Torre Parque Hábitat, localizada en la Av. Winston Churchill, esquina calle Paseo de los Locutores, en el sector de Piantini, en el polígono central, de la ciudad de Santo Domingo.

Totalizan un área neta alquilable de 7,759.85 m² (de acuerdo con los contratos de arrendamiento).

No.	DESCRIPCIÓN	Local No.	ÁREA NETA DE ALQUILER (m ²) (según contratos)
1	Sucursal Banco Popular	L101	444.08
2	Inversiones VEV	L 103	72.00
3	Local corporativo, para oficinas	L 201 (208)	670.17
4	Local comercial	202-B1	119.43
5	Local comercial	202-B2	90.00
6	Local comercial	202-C	128.94
7	Local comercial	202-D	114.32
8	Local comercial	202-E	60.45
9	Local comercial	202-F	295.35
10	Local corporativo para oficinas	L401	705.77
11	Local corporativo para oficinas	L501	705.70
12	Local corporativo para oficinas	L601	705.77
13	Local corporativo para oficinas	L701	514.77
14	Local corporativo para oficinas	L801	705.70
15	Local corporativo para oficinas	L901	705.70
16	Local corporativo para oficinas	L1001	355.70
17	Local corporativo para oficinas	L1002	350.00
18	Local corporativo para oficinas	L1101	508.00
19	Local corporativo para oficinas	L1201	508.00
	TOTAL (m²)		7,759.85

Al momento de nuestra visita de inspección, la mayoría de los locales del Sujeto se encontraban en obra gris, pudimos notar que el local L101 está siendo ocupado por el Banco Popular, este tiene puertas en vidrio flotante, pisos en porcelanato, paredes y divisiones internas en “sheetrock”, plafón de techo en yeso.

Además pudimos observar otros locales en proceso de adecuación por el inquilino o de reciente remodelación. Dentro de estos podemos mencionar los siguientes:

- **Local L207:** en el segundo nivel, donde funciona el gimnasio Rumble. Fue adecuado para uso de gimnasio, tiene pisos de cerámica y pisos en caucho, divisiones internas con planchas de “sheetrock y de aluminio y vidrio. Puertas de aluminio y vidrio tipo comercial.
- **Local L601:** ocupa el 6to nivel, aquí se encuentra la Asociación de Bancos Múltiples de la República Dominicana (ABA). Fue adecuado para uso de oficina, tiene pisos en porcelanato, divisiones internas con planchas de “sheetrock, terminación con paneles decorativos de planchas de madera prensada hidrófuga. Puertas de madera prensada y de aluminio y vidrio tipo comercial, plafón de techo en yeso.

Este local tiene dos ½ baños, cada uno con pisos y paredes en porcelanato, cuentan con un inodoro, un lavamanos y un espejo.

- **Local L901:** ocupa el 9no. nivel. Está ocupado por Inversiones Popular - Puesto de Bolsa, se terminó recientemente la adecuación y remodelación.

Tiene pisos de cerámica con apariencia de madera, divisiones internas en aluminio y vidrio y con planchas de “sheetrock”, las puertas son de aluminio y vidrio tipo comercial, techo con plafón de yeso y con perfiles de madera prensada decorativa.

- Locales L1001 y L1002: ocupan el 10mo nivel. Estos se encuentran en la fase final del proceso de remodelación por el inquilino, con pisos de cerámica con apariencia de madera, divisiones internas en aluminio y vidrio y planchas de “sheetrock”.

Las puertas son de aluminio y vidrio tipo comercial, techo con plafón de yeso y con perfiles de madera prensada decorativa.

Parque Hábitat tiene un área total de construcción de 39,692.67 m². El Proyecto está compuesto por dos bloques o edificios.

Situado al oeste se encuentra el bloque corporativo de 12 niveles y al este el bloque empresarial de 11 niveles, donde se estará instalando el Hotel Hyatt. Según nos informaron iniciaran el proceso de adecuación y construcción en enero del 2023. Además, tiene 3 niveles de uso comercial, localizado en el centro de los dos bloques.

Ambos bloques se comunican del 1ero al 3er nivel por el área comercial y del 4to al 11vo nivel por un pasillo común, donde se encuentran los ascensores.

El solar donde está desarrollada la torre es de forma regular, topografía plana, con una extensión superficial de 3,666.95 m².

Presenta las siguientes colindancias:

Al norte: C/ Paseo de Los Locutores

Al este: un edificio residencial de 4 niveles.

Al sur: un solar vacante, antigua instalaciones de la empresa de servicios de autobuses Metro

Al oeste: Av. Winston Churchill



El acceso vehicular es por la calle Paseo de Los Locutores, por donde se encuentra la entrada y salida hacia los parqueos, aunque también dispone de un carril de acceso por la avenida Winston Churchill, el cual será destinado para la entrega de servicios y suministros.

Tiene acceso peatonal por la avenida Winston Churchill y la calle Paseo de Los Locutores, donde llegamos a una terraza a doble altura. A través de esta accedemos al área comercial, donde encontramos un amplio lobby, con altura libre de 14 metros y área sala de espera.

Para la movilidad de los clientes dispone de cuatro ascensores marca Kone, con capacidad para 21 personas (1,600 Kgs.), de 16 paradas.

También tiene dos ascensores marca Kone, con capacidad para 21 personas (1,600 Kgs.), de 15 paradas y un ascensor para carga, marca Kone de 16 paradas. Para un total de seis ascensores para propietarios y clientes y uno de carga.

Cuenta con tres escaleras de emergencia, la primera localizada al este, que va desde el nivel 4 hasta el nivel 12, con rampa y peldaños en hormigón armado, y pasamanos en acero negro.

La segunda está localizada al oeste, que va desde el nivel -4 hasta el nivel 12, con rampa y peldaños en hormigón armado, y pasamanos en acero negro.

La tercera va desde el primer nivel hasta el nivel 12, y está construida con rampa, peldaños y pasamanos en acero negro.

La Torre Parque Hábitat está edificada con cimientos, columnas, vigas y muros en hormigón armado, entrepisos y techos en hormigón armado aligerado, muros internos en bloques de hormigón armado y de “sheetrock”.

La fachada y las ventanas son fijas, de vidrio de dos hojas y aluminio anodizado color plata mate, resistentes a impactos y vientos de hasta 250 Kms/h. Tiene puertas abatibles de vidrio flotante y del tipo comercial de aluminio y vidrio.

El lobby del edificio, el área comercial y las áreas comunes tienen pisos en mármol, techo con plafón de yeso con luces técnicas, paredes revestidas de paneles de madera hidrófuga, que no deja pasar la humedad

Del primer al tercer nivel cuenta con dos baños por nivel, el primero para damas con pisos y paredes en porcelanato, tiene un inodoro, un espejo y un lavamanos empotrado en un mueble con tope de granito.

El segundo es para caballeros con pisos y paredes en porcelanato, tiene un inodoro, un espejo y un lavamanos empotrado en un mueble con tope de granito.

Del cuarto al doceavo piso, cuenta con dos baños por nivel, uno para damas con pisos y paredes en porcelanato, con dos inodoros, un espejo y dos lavamanos empotrados en un mueble con tope de granito.

El segundo baño es para caballeros con pisos y paredes en porcelanato, con dos inodoros, un espejo y dos lavamanos empotrados en un mueble con tope de granito

Los locales son entregados en obra gris, para ser adecuados a las características del inquilino o propietario.

De los parqueos podemos decir que tiene 405 unidades, distribuidas en 4 niveles soterrados.

Nivel	Cantidad
P1 (-1)	90
P2 (-2)	111
P3 (-3)	112
P4 (-4)	92
Totales	405

De este total, 50 unidades serán para la operación del hotel que se instalará en el bloque este del edificio.

El sistema de abastecimiento de agua es suministrado por la CAASD por medio de una acometida de Ø2" de la línea del acueducto de Santo Domingo.

Cuenta con dos cisternas, la primera para agua cruda con capacidad de 145,000 gls y la segunda para agua tratada con capacidad de 65,000 gls. Ambas están ubicadas en el cuarto nivel de sótano.

El sistema contra incendios está formado por una cisterna con capacidad de 90,000 gls, y un sistema de bombeo con capacidad de 750 galones por minuto. Las tuberías para la distribución del agua que va desde el sistema de bombeo hasta los rociadores o "Sprinklers" y las tomas de agua, son en acero negro, con diámetro de 6" y 4" pulgadas.

El sistema de climatización consiste en cuatro (4) "chillers" con capacidad de 180 toneladas de refrigeración cada uno, marca Carrier, modelo 30XV-1806H20.

En los niveles de parqueos soterrados cuenta con un sistema de ventiladores para la circulación de aire y de extracción de gases, formado por 22 turbinas, con capacidad de 3 Hp.

Cuenta con un sistema de generación eléctrica de emergencia, compuesto por cuatro (4) plantas eléctricas marca Cummins, con generador marca Stanford, con capacidad de 600 Kw cada una.

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

El Sujeto está en el límite oeste del llamado Polígono Central, es un sector mixto, comercial y residencial con calidad e interés alto.

El Sujeto está localizado en la bifurcación de una de las principales vías comerciales (Av. Winston Churchill), con una de las principales vías internas del sector de Piantini que es la calle Paseo de Los Locutores.

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

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

El sector es de gran dinamismo, pudimos ver en proceso de construcción el hotel COURTYARD MARRIOTT localizado en la calle Porfirio Herrera, al oeste del Hotel Intercontinental. Otro proyecto en ejecución es el World Trade Center Santo Domingo, es una torre de oficinas, localizada en la Av. Winston Churchill, al norte de Blue Mall.

En la zona existen diferentes tipos de comercios, que van desde restaurantes, tiendas, colegios, bancos, oficinas, entre otros.

Este sector cuenta con los siguientes servicios básicos de infraestructura:

- Energía eléctrica, suministrada por la empresa EDESUR.
- Sistema de abastecimiento de agua potable y drenaje sanitario y pluvial, suministrado por la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo CAASD.
- Calles asfaltadas
- Aceras y contenes
- Teléfono
- TV Cable
- Transporte urbano. El pasado mes de febrero se inauguró el corredor Churchill que conecta con un servicio de autobuses el sector con otros ejes arteriales y servicios de transporte público como son las avenidas República de Colombia, Los Próceres, John F. Kennedy, Gustavo Mejía Ricart, 27 de Febrero, Rómulo Betancourt, Sarasota, Anacaona, Independencia y George Washington
- Recogida de basura

Entre los comercios localizados en el entorno del Sujeto podemos mencionar:

- Scotiabank
- Torre Acrópolis
- Torre BHD

- Torre Banreservas
- Torre Universal
- Blue Mall
- Corporativo Los Robles
- Corporativo Martí
- Hotel Intercontinental Real
- Homewood Suites by Hilton Santo Domingo
- Banco Popular
- Burger King
- Taco Bell

RELACIÓN DE EQUIPOS DE SOPORTE DEL CONDOMINIO

Ítem	Descripción	Cant.	Marca	Modelo	Serie	Capacidad
Sistema eléctrico						
1	Planta eléctrica	1	Cummins	C600D6	H-19T048633	Generador marca Stanford, modelo HC I534F1, 750 Kva / 600 Kw, 1,800 Rpm
2	Planta eléctrica	1	Cummins	C600D6	I-19T048691	Generador marca Stanford, modelo HC I534F1, 750 Kva / 600 Kw, 1,800 Rpm
3	Planta eléctrica	1	Cummins	C600D6	A-20T049928	Generador marca Stanford, modelo HC I534F1, 750 Kva / 600 Kw, 1,800 Rpm
4	Planta eléctrica	1	Cummins	C600D6	J-20T052124	Generador marca Stanford, modelo HC I534F1, 750 Kva / 600 Kw, 1,800 Rpm
5	Transformador Pad-Mounted	4	N/D	N/D	N/D	750 Kva, trifásico, delta-estrella 12470 / 480/277 V. 60 Hz; 2% de regulación,
6	Seccionadora primaria	1	Consortio de Proyectos Eléctricos	N/D	N/D	1 Desconectivo aislado en SF6, 24 Kv, 630 A, 60 Hz, 110 Kv Bill, 20 Ka, en corriente de corto circuito, conos alivio interior, Nema 1. c).- Módulo de medición similar con CT's y PT's. a).- 4 Juegos de fusibles-o breakers desconectivos y barras aisladas en SF6, 24 Kv,
7	Panel de sincronismo	1	Consortio de Proyectos Eléctricos	N/D	N/D	3,000 Amps. 3Ø, 480V, con sincronización para los generadores de 750 KVA., 3 breakers de 1,200A preparados para operar eléctricamente. 4 breakers 1200/3 de salida 1. Previsión breaker de 1200 para operar eléctricamente
8	Panel Integrado de transferencia y medición	1	Consortio de Proyectos Eléctricos	N/D	N/D	Barras de 1,200 Amps, Nema 1. 480/277 V, con las siguientes capacidades: 2 ITA de 1200/3 Amps., para transición cerrada, 1 Tie breaker 1200/3 Amps. 1 breaker 1000/3, breaker 600/3, 1 breaker 225/3, 10 breakers 60/3 4 provisiones desde 60 a 600/3
9	Panel Integrado de transferencia y medición	1	Consortio de Proyectos Eléctricos	N/D	N/D	Barras de 1,200 Amps, Nema 1. 480/277 V, con las siguientes capacidades:: 2 ITA de 1200/3 Amps., para transición cerrada. 1 Tie breaker 1200/3 Amps., 1 breaker 1000/3, 1 breaker 300/3. 1 breaker 125/3, 8 breakers 80/3, 1 breaker 70/3, 1 breaker 50/3 4 provisiones desde 60 a 600/3
Sistema de climatización						
10	Chillers	1	Carrier	30 XB180H20-6429	4419Q96993	180 Toneladas de refrigeración
11	Chillers	1	Carrier	30 XB180H20-6429	4419Q96986	180 Toneladas de refrigeración
12	Chillers	1	Carrier	30 XB180H20-6429	4419Q96990	180 Toneladas de refrigeración
13	Chillers	1	Carrier	30 XB180H20-6429	4419Q96994	180 Toneladas de refrigeración
14	Aire acondicionado tipo Split, de techo	4	Gree	GCW18	N/D	18,000 Btu
15	Aire acondicionado tipo Split, de techo	4	CIAC	CM43BX24	N/D	24,000 Btu
16	Sistema de extracción de gases en niveles soterrados de parques	1	N/D	N/D	N/D	Construcción local, ductería de planchas de acero galvanizado, 22 ventiladores de aire con motor de 3 hp
Sistema contra incendios						
17	Panel de incendio / Firelite Ms9600 Addressable Fire Alarm	2	Honeywell	N/D	N/D	
18	Motobombas	1	Clark	JU6H-UF30	50154938P	750 - 180 galones por minuto
19	Módulo de expansion	2	Honeywell	Slc-2Is Firelite Expansion Module	N/D	
20	Power Supply Firelite 24v.	2	Honeywell	N/D	N/D	
21	Gabinete para Power Supply	2	Honeywell	N/D	N/D	
22	Módulo supresor de sobre tensión	4	Honeywell	N/D	N/D	
23	Módulo Isolator Gpl ldp-Iso	4	Honeywell	N/D	N/D	
24	Anunciador remoto	2	Honeywell	N/D	N/D	
25	Detector de humo fotoeléctrico	417	Honeywell	N/D	N/D	
26	Detector monóxido de carbono	40	Honeywell	N/D	N/D	
27	Detector de temperatura	12	Honeywell	N/D	N/D	
28	Detector de gas Gpl	18	Honeywell	N/D	N/D	
29	Base detector B210lp6	479	Honeywell	N/D	N/D	
30	Estacion manual Firelite	105	Honeywell	N/D	N/D	
31	Luz estroboscópica y sirena P2r	108	Honeywell	N/D	N/D	
32	Módulo monitor Gpl ldp-Monitor	18	Honeywell	N/D	N/D	
33	Módulo monitor direccionable	40	Honeywell	N/D	N/D	
Sistema de bombeo agua cruda y tratada						
34	Bomba centrífuga	4	Goulds	88FK1	N/D	Entrada 2", salida de 1 1/2". Potencia: 25 Hp . 170 Gpm
35	Tanque presurizado, en fibra de vidrio	2	Global Water Solutions	MXB-80LV	N/D	80 litros
36	Bomba centrífuga	2	Barmesa	2H-5-2	N/D	Entrada 2", salida de 1 1/2". Potencia: 25 Hp . 170 Gpm
36	Filtro multimedia	3	Global Water Solutions	N/D	N/D	170 Gpm

MEJOR Y MÁS ALTO USO.

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

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

MEJOR Y MÁS ALTO USO. PROPIEDAD SUJETO

Luego de analizar la vecindad y propiedad Sujeto, los factores que inciden en el valor del sector inmobiliario podemos concluir que el Sujeto está en su Mejor y Más Alto Uso.

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	6	7	8
Fecha		Feb-21	May-22	May-22	May-22	Mar-22	Feb-22	Abr-22	Abr-22
Tipo de Propiedad	Torre Parque Habitat	Venta Real. Solar	Solar	Solar completo	Solar	Venta Real. Solar	Venta Real. Solar	Solar vacante	Solar vacante
Descripción/Ubicación	Av. Winston Churchill, esq. C/ Paseo de Los Locutores, en el sector de Plantini	Av. Winston Churchill casi esq. Charles Sumner	Av. Winston Churchill entre calles Porfirio Herrera y Rafael Augusto Sánchez	Av. Abraham Lincoln esq. C/Max Heriquez Ureña	Av. Abraham Lincoln esq. Av. 27 de Febrero	C/Freddy Prestol Castillo esq.C/Hectór Incháustegui Cabral, detrás de Blue Mall	Calle Federico Geraldino No.58-A	Calle Seminario detrás del Banco Lafise	Calle Victor Garrido Puello entre las calles Manuel De Jesús Troncoso y Federico Geraldino
Frente m	73.34	74.00	40.00	35.00	45.00	39.05	20.60	23.71	18.00
Fondo m	50.00	39.92	39.38	65.89	35.56	48.66	50.98	50.61	50.00
Fr : Fo	1 : 0.68	1 : 0.54	1 : 0.98	1 : 1.88	1 : 0.79	1 : 1.25	1 : 2.47	1 : 2.11	1 : 2.78
Área de solar (m2)	3,666.95	2,954.00	1,575.00	2,306.00	1,600.00	1,900.00	1,050.10	1,200.00	900.00
Precio (DOP)		318,120,000.00	259,922,250.00	355,188,568.00	290,452,800.00	135,475,000.00	133,225,000.00	146,673,000.00	126,967,500.00
P/m2 solar (DOP)		107,691.27	165,030.00	154,028.00	181,533.00	71,302.63	126,868.87	122,227.50	141,075.00
Precio (USD)		5,500,000.00	4,725,000.00	6,456,800.00	5,280,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,580,000.00	2,250,000.00
P/m2 de solar (USD)		1,500.00	3,000.00	2,800.00	3,300.00	2,700.00	2,380.73	2,150.00	2,500.00
Tasa promedio		57.84	55.01	55.01	55.01	54.19	53.29	56.85	56.43
Contacto		Sr. Fernando	Mesalina Marmolejos - Citymax	Giglio & Irizarry	Grupo Financiero e Inmobiliario	Rafael Soto	In Situ	Luichy3171@gmail.com	Barnichta & Asocs.
Teléfono		829-649-8068	809-381-1112	809-616-1484	809-750-3056	809-804-2466			809-549-7554



VENTA COMPARABLE NO. 5.



VENTA COMPARABLE NO. 6.



VENTA COMPARABLE NO. 7.



VENTA COMPARABLE NO. 8.

FOTOGRAFÍAS DE VENTAS COMPARABLES

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

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

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

De acuerdo con nuestros análisis y ajustes por condición de venta/ oferta, ubicación, tamaño, y aprovechamiento, hemos encontrado que los valores están en el rango de 2,380.00 a 2,970.00 USD/m².

Por conclusión del análisis cualitativo de todas las comparables analizadas, podemos dar una indicación del valor del terreno para la propiedad Sujeto en el orden de 2,800.00 USD/m².

Por lo tanto el valor del terreno está alrededor de:

$$V_L = 3,666.95 \text{ m}^2 \times \text{USD } 2,800.00/\text{m}^2 = \text{USD } 10,267,460.00$$

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 de presupuestos de edificaciones similares y de presupuestos suministrados por el cliente.

En el primer informe, realizamos el Enfoque del Costo para la propiedad completa, es decir para ambas torres y la plaza (sector comercial) del segundo nivel.

El área total bruta del edificio es de 39,692.67m², esta incluye los pasillos, escaleras y niveles soterrados. Ver cuadro A.

Este valor encontrado lo hemos segregado de manera proporcional al área que tiene cada local de la propiedad completa, sin realizar ajustes por nivel. De acuerdo con la sumatoria de los certificados de título originales del proyecto, todas las unidades funcionales de Parque Hábitat totalizan un área de 17,156.60 m². Ver cuadro B.

Partiendo de la tabla anterior (cuadro B), presentamos en el cuadro C, el valor para cada local que forma la propiedad Sujeto. Lo realizamos dividiendo el valor total de la propiedad entre el área neta de 17,156.60 m² y ese valor obtenido lo multiplicamos por el área original de los locales que estamos tasando, de 8,568.34 m².

ENFOQUE DEL COSTO PROYECTO COMPLETO

Cuadro A.-

Descripción	Dimensión	Ud.	Costo Total (USD)
Torre Parque Hábitat	39,692.67	m2	32,151,062.70
Muro de cortina	1.00	PA.	1,934,072.76
Sistema climatización	1.00	PA.	2,001,977.85
Ventilación parqueo	1.00	PA.	150,442.10
Sistema de extracción de baños	1.00	PA.	72,352.55
Control bombas de aguas de Chillers	1.00	PA.	5,397.59
Data y comunicaciones	1.00	PA.	63,929.14
Sistema eléctrico y Sistema Contra Incendios	1.00	PA.	468,907.08
Elevadores	7.00	Ud.	594,680.00
Sub-total			37,442,821.77
Más:			
Carga Financiera y Beneficio del Promotor			12,613,550.58
Costo Total de Reposición			50,056,372.35
Menos:			
Depreciación física			0.00
Depreciación funcional parqueos			0.00
Valor Total Mejoras y Equipamiento			50,056,372.35
Terrenos	3,666.95	m2	10,267,460.00
Total			60,323,832.35

Cuadro B.-

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	Ubicación	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA TOTAL (M2)	%	USD/M2	OPINIÓN VALOR SIN AJUSTE POR NIVEL USD
1	0100352488	4004411097180: 202	SP-01-02-002	Plaza	01	2	Local comercial	1,048.59	6%	3,516.07	3,686,917.42
1	0100352503	4004411097180: 902	SP-01-09-002	Torre Empresarial	01	9	Local comercial	863.25	5%	3,516.07	3,035,248.73
2	0100352506	4004411097180: 901	SP-01-09-001	Torre Corporativa	01	9	Local comercial	714.60	4%	3,516.07	2,512,584.70
3	0100352495	4004411097180: 802	SP-01-08-002	Torre Empresarial	01	8	Local comercial	863.25	5%	3,516.07	3,035,248.73
4	0100352505	4004411097180: 801	SP-01-08-001	Torre Corporativa	01	8	Local comercial	714.60	4%	3,516.07	2,512,584.70
5	0100352497	4004411097180: 702	SP-01-07-002	Torre Empresarial	01	7	Local comercial	863.25	5%	3,516.07	3,035,248.73
6	0100352509	4004411097180: 701	SP-01-07-001	Torre Corporativa	01	7	Local comercial	714.60	4%	3,516.07	2,512,584.70
7	0100352494	4004411097180: 602	SP-01-06-002	Torre Empresarial	01	6	Local comercial	863.25	5%	3,516.07	3,035,248.73
8	0100352500	4004411097180: 601	SP-01-06-001	Torre Corporativa	01	6	Local comercial	714.60	4%	3,516.07	2,512,584.70
9	0100352504	4004411097180: 502	SP-01-05-002	Torre Empresarial	01	5	Local comercial	863.25	5%	3,516.07	3,035,248.73
10	0100352485	4004411097180: 501	SP-01-05-001	Torre Corporativa	01	5	Local comercial	713.75	4%	3,516.07	2,509,596.04
11	0100352496	4004411097180: 402	SP-01-04-002	Torre Empresarial	01	4	Local comercial	944.75	6%	3,516.07	3,321,808.55
12	0100352501	4004411097180: 401	SP-01-04-001	Torre Corporativa	01	4	Local comercial	713.75	4%	3,516.07	2,509,596.04
13	0100352498	4004411097180: 302	SP-01-03-002	Torre Empresarial	01	3	Local comercial	870.10	5%	3,516.07	3,059,333.82
14	0100352491	4004411097180: 301	SP-01-03-001	Torre Corporativa	01	3	Local comercial	403.91	2%	3,516.07	1,420,176.44
15	0100352489	4004411097180: 1102	SP-01-11-002	Torre Empresarial	01	11	Local comercial	856.00	5%	3,516.07	3,009,757.21
16	0100352508	4004411097180: 201	SP-01-02-001	Torre Corporativa	01	2	Local comercial	677.25	4%	3,516.07	2,381,259.43
17	0100352493	4004411097180: 102	SP-01-01-002	Torre Empresarial	01	1	Local comercial	334.00	2%	3,516.07	1,174,367.88
18	0100352499	4004411097180: 1201	SP-01-12-001	Torre Corporativa	01	12	Local comercial	677.55	4%	3,516.07	2,382,314.25
19	0100352486	4004411097180: 1002	SP-01-10-002	Torre Empresarial	01	10	Local comercial	863.25	5%	3,516.07	3,035,248.73
20	0100352502	4004411097180: 1101	SP-01-11-001	Torre Corporativa	01	11	Local comercial	714.60	4%	3,516.07	2,512,584.70
21	0100352487	4004411097180: 101	SP-01-01-001	Torre Corporativa	01	1	Local comercial	449.85	3%	3,516.07	1,581,704.77
22	0100352490	4004411097180: 1001	SP-01-10-001	Torre Corporativa	01	10	Local comercial	714.60	4%	3,516.07	2,512,584.70
23								17,156.60	1.00		60,323,832.35

Cuadro C.-

NO.	CERTIFICADO DE TÍTULO CON MATRÍCULA NO.	UNIDAD FUNCIONAL/ DESIGNACIÓN CATASTRAL	SECTOR PROPIO NO.	BLOQUE	NIVEL	DESTINADO A:	ÁREA BRUTA (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	%	USD/M2	OPINIÓN VALOR SIN AJUSTE POR NIVEL USD
1	0100352487	4004411097180: 101	SP-01-01-001	01	1	Local comercial	449.85	449.85	5%	3,516.07	1,581,704.77
2	0100352488	4004411097180: 202	SP-01-02-002	01	2	Local comercial	1,048.59	1,048.59	12%	3,516.07	3,686,917.42
3	0100352508	4004411097180: 201	SP-01-02-001	01	2	Local comercial	677.25	677.25	8%	3,516.07	2,381,259.43
4	0100352501	4004411097180: 401	SP-01-04-001	01	4	Local comercial	713.75	713.75	8%	3,516.07	2,509,596.04
5	0100352485	4004411097180: 501	SP-01-05-001	01	5	Local comercial	713.75	713.75	8%	3,516.07	2,509,596.04
6	0100352500	4004411097180: 601	SP-01-06-001	01	6	Local comercial	714.60	714.60	8%	3,516.07	2,512,584.70
7	0100352509	4004411097180: 701	SP-01-07-001	01	7	Local comercial	714.60	714.60	8%	3,516.07	2,512,584.70
8	0100352505	4004411097180: 801	SP-01-08-001	01	8	Local comercial	714.60	714.60	8%	3,516.07	2,512,584.70
9	0100352506	4004411097180: 901	SP-01-09-001	01	9	Local comercial	714.60	714.60	8%	3,516.07	2,512,584.70
10	0100352490	4004411097180: 1001	SP-01-10-001	01	10	Local comercial	714.60	714.60	8%	3,516.07	2,512,584.70
11	0100352502	4004411097180: 1101	SP-01-11-001	01	11	Local comercial	714.60	714.60	8%	3,516.07	2,512,584.70
12	0100352499	4004411097180: 1201	SP-01-12-001	01	12	Local comercial	508.00	677.55	8%	3,516.07	2,382,314.25
								8,568.34	1.00		30,126,896.10

Queremos señalar que el local 202, situado en el sector comercial (Plaza) e identificado como sector propio SP-01-02-002, fue sometido a un proceso de subdivisión y deslinde, como resultado fue subdividido en 6 locales, que totalizan un área de 936.38 m2.

Nota.-

En vista de que esta es la tercera vez que estamos presentando el informe de varios locales en el proyecto Parque Hábitat, es necesario acotar lo siguiente:

En la primera fecha de julio 2022 se aplicaron dos enfoques de valuación, el Costo y el de Capitalización de Ingresos.

Posteriormente en diciembre del mismo año hubo un aumento en renta y se hizo un ajuste al informe para considerar esos ingresos que generan valor.

Luego de presentarse este último informe surgieron algunas inquietudes por parte del organismo oficial de la Superintendencia del Mercado de Valores donde requerían algunas explicaciones para disponer de una mejor exposición al nivel superior.

En la fecha de esta redacción hemos justificado como se calculó el Enfoque del Costo que alcanzó los 30 mm USD.

Ahora bien, en el interín hubo un ligero cambio con uno de los locales ya que pasó de renta a venta, por lo tanto ha habido una diferencia en este momento con el Enfoque del Costo.

Como en principio el objeto del avalúo era la de actualizar por la renta, por tratarse de una propiedad generadora de ingresos, hemos dado total explicación al lector con los cálculos requeridos para alcanzar ese monto de los 38,100,000 USD.

Ahora bien, para evitar alguna interrogante del lector, dejamos saber que ese valor del Enfoque del Costo pertenece a la fecha de julio 2022.

Ahora bien, para ser consistentes con los cambios ocurridos, hemos recalculado el Enfoque del Costo a la fecha cronológica, no del avalúo y la cifra se ha reducido a 29,600,000 USD, por lo que la diferencia no va en detrimento de la propiedad por el Principio de Contribución.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DEL INGRESO.

Como lo hemos explicado hay dos métodos dentro de este enfoque, el de Capitalización Directa y el Descuento por Flujo de Caja.

Uno está anidado dentro del otro y así lo explicamos para mejor entendimiento del lector.

El de capitalización directa es el ingreso neto estimado del año siguiente dividido por una tasa de capitalización.

En el flujo de caja, tenemos la misma fórmula para cada año del horizonte de proyección, con la salvedad de que al final de ese horizonte tenemos el cálculo del precio de venta, que es el ingreso neto en el año $n + 1$ dividido por una tasa de capitalización terminal.

Por lo tanto lo básico es calcular el ingreso neto y las tasas de descuento y/o capitalización.

El procedimiento para el Ingreso Neto es:

Ingreso Bruto Probable (PGI) - Pérdidas por desocupación y falta de cobranzas

Así obtenemos el Ingreso Bruto Efectivo (EGI)

A este ingreso restamos entonces:

- Gastos Operacionales
- Gastos de Mantenimiento
- Costos de Seguros de la Propiedad

La diferencia o resta es entonces el Ingreso Neto, lo.

La segunda parte del procedimiento es el cálculo de la tasa de descuento, ya que aplicaremos el flujo de caja. Y esto lo hacemos así y no por capitalización directa porque la propiedad todavía no ha llegado a su nivel de estabilidad, por lo tanto los ingresos cambian por los años de acuerdo a cierta razón. Si utilizamos el ingreso del siguiente año obtendríamos un valor no adecuado.

Por lo tanto la tasa de descuento, tal como lo enseña el Appraisal Institute de EEUU, es como sigue:

$$Y_o = R_o + \Delta_a$$

Donde:

Y_o es la tasa de descuento

R_o es la tasa global de capitalización

Δ_a , que se lee como delta a, es el cambio anual, o anualizador.

La tasa de capitalización es calculada por medio de la teoría de banda de inversión, que es un promedio ponderado entre el monto de la deuda multiplicado por el costo de la misma más el costo de capital propio multiplicado por el monto de capital propio.

De acuerdo con nuestro gabinete el anualizador lo basamos en la inflación histórica de EEUU, además de análisis estadísticos, en gabinete, de tasa de crecimiento, en el rango del 2 al 5%, seleccionamos el 2.5% anual

A continuación presentamos 3 escenarios realizados por Flujo de Caja.

ESCENARIO NO. 1.

Este escenario lo hemos realizado a partir de las premisas del cliente y de los contratos de arrendamiento.

La tasa para descontar el flujo la estimamos en 10.40% y la tasa de capitalización en 7.90%, tomando en consideración una estructura de deuda con un 60% y un capital propio de un 40%, con un beneficio esperado de 10%.

Los gastos financieros se estimaron con una tasa de interés de 6.5%, según información del Banco Central de la República Dominicana.

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

ESCENARIO NO. 1. Con tasa de absorción de un 80%.

Realizado con las premisas actuales del cliente, tasa de ocupación actual, reconoce aumento de ingresos en 6 meses de 500 MM USD.

ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA. FCI.				Años						
EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EL 15/12/2022				1	2	3	4	5	6	7
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Superficie m2: 7,759.85	Área m2	Renta de mercado USD/m2	Potential Gross Income (Ingreso Potencial)							
L103	72.00	40.00	2,880.00	\$ 34,560.00	\$ 35,424.00					\$ 40,079.00
L101	444.08	36.65	16,275.53	\$ 195,306.38	\$ 200,189.04					\$ 226,495.53
L203 (202-B1)	119.43	30.00	3,582.90	\$ 42,994.80	\$ 44,069.67					\$ 49,860.79
L203 (202-B2)	90.00	30.00	2,700.00	\$ 32,400.00	\$ 33,210.00					\$ 37,574.07
L204 (202-C)	128.94	35.00	4,512.90	\$ 54,154.80	\$ 55,508.67					\$ 62,802.97
L205 (202-D)	114.32	35.00	4,001.20	\$ 48,014.40	\$ 49,214.76					\$ 55,681.98
L206 (202-E)	60.45	35.00	2,115.75	\$ 25,389.00	\$ 26,023.73					\$ 29,443.46
L207 (202-F)	295.35	29.00	8,565.15	\$ 102,781.80	\$ 105,351.35					\$ 119,195.38
L208	670.17	30.00	20,105.10	\$ 241,261.20	\$ 247,292.73					\$ 279,789.03
L401	705.77	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30					\$ 294,622.43
L501	705.70	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30					\$ 294,622.43
L601	705.77	24.00	16,938.48	\$ 203,261.76	\$ 208,343.30					\$ 235,721.33
L701	514.77	30.00	15,443.10	\$ 185,317.20	\$ 189,950.13					\$ 214,911.14
L801	705.70	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30					\$ 294,622.43
L901	705.70	29.00	20,465.30	\$ 245,583.60	\$ 251,723.19					\$ 284,801.68
L1001	355.70	29.00	10,315.30	\$ 123,783.60	\$ 126,878.19					\$ 143,551.03
L1002	350.00	29.00	10,150.00	\$ 121,800.00	\$ 124,845.00					\$ 141,250.66
L1101	508.00	30.00	15,240.00	\$ 182,880.00	\$ 187,452.00					\$ 212,084.73
L1201	508.00	35.00	17,780.00	\$ 213,360.00	\$ 218,694.00					\$ 247,432.19
			-	\$ -	\$ -					\$ -
Ingreso por cuota de mantenimiento	7,759.85	6.00	46,558.68	\$ 558,704.16	\$ 572,671.76					\$ 647,925.54
Ingreso total por renta de parques	90.00	150.00	13,500.00	\$ 162,000.00	\$ 166,050.00					\$ 187,870.33
				\$ 3,535,708.70	\$ 3,624,101.42					\$ 4,100,338.11
				\$ 37.97	\$ 38.92					\$ 44.03
Ingreso total por renta de espacio				3,535,708.70	3,624,101.42					4,100,338.11
Tasa de desocupación				17.00%	5%					0%
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas				(601,070.48)	(181,205.07)					-
Ingreso Efectivo				\$ 2,934,638.39	\$ 3,442,896.40					\$ 4,100,338.11
Gastos operativos										
Mantenimiento área común (CAM)				\$ 209,514.06	\$ 209,514.06					\$ 209,514.06
Seguros de la propiedad				\$ 135,978.68	\$ 139,378.14					\$ 157,693.57
Administración				\$ 146,731.92	\$ 172,144.82					\$ 205,016.91
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)				\$ 15,519.56	\$ 15,907.55					\$ 17,997.93
Total Gastos operativos				\$ 507,744.21	\$ 536,944.57					\$ 590,222.47
IO (Ingreso Neto Operativo)				\$ 2,426,894.18	\$ 2,905,951.83					\$ 3,510,115.64
				\$ -	\$ -					\$ -
Flujo de caja neto				\$ 2,426,894.18	\$ 2,905,951.83					\$ 3,510,115.64

Opinión del Valor de Mercado USD en cifras redondeadas		38,100,000.00	
DATA FLUJO DE CAJA			
Terminal Cap Rate			7.90%
Tasa de descuento			10.40%
Área neta rentable m2			7,759.85
Tasa de crecimiento			2.50%

ESCENARIO NO. 2. Suponiendo que haya un declive en la tendencia de absorción de los primeros meses, para absorber los restantes locales.

ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA. FCI.									
EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EN EL 15/12/2022									
				Años					
				1	2				7
				2022	2023				2028
Superficie m2: 7,759.85	Área m2	Renta de mercado USD/m2	Potential Gross Income (Ingreso Potencial)						
L103	72.00	40.00	2,880.00	\$ 34,560.00	\$ 35,424.00				\$ 40,079.00
L101	444.08	36.65	16,275.53	\$ 195,306.38	\$ 200,189.04				\$ 226,495.53
L203 (202-B1)	119.43	30.00	3,582.90	\$ 42,994.80	\$ 44,069.67				\$ 49,860.79
L203 (202-B2)	90.00	30.00	2,700.00	\$ 32,400.00	\$ 33,210.00				\$ 37,574.07
L204 (202-C)	128.94	35.00	4,512.90	\$ 54,154.80	\$ 55,508.67				\$ 62,802.97
L205 (202-D)	114.32	35.00	4,001.20	\$ 48,014.40	\$ 49,214.76				\$ 55,681.98
L206 (202-E)	60.45	35.00	2,115.75	\$ 25,389.00	\$ 26,023.73				\$ 29,443.46
L207 (202-F)	295.35	29.00	8,565.15	\$ 102,781.80	\$ 105,351.35				\$ 119,195.38
L208	670.17	30.00	20,105.10	\$ 241,261.20	\$ 247,292.73				\$ 279,789.03
L401	705.77	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30				\$ 294,622.43
L501	705.70	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30				\$ 294,622.43
L601	705.77	24.00	16,938.48	\$ 203,261.76	\$ 208,343.30				\$ 235,721.33
L701	514.77	30.00	15,443.10	\$ 185,317.20	\$ 189,950.13				\$ 214,911.14
L801	705.70	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30				\$ 294,622.43
L901	705.70	29.00	20,465.30	\$ 245,583.60	\$ 251,723.19				\$ 284,801.68
L1001	355.70	29.00	10,315.30	\$ 123,783.60	\$ 126,878.19				\$ 143,551.03
L1002	350.00	29.00	10,150.00	\$ 121,800.00	\$ 124,845.00				\$ 141,250.66
L1101	508.00	30.00	15,240.00	\$ 182,880.00	\$ 187,452.00				\$ 212,084.73
L1201	508.00	35.00	17,780.00	\$ 213,360.00	\$ 218,694.00				\$ 247,432.19
Ingreso por cuota de mantenimiento	7,759.85	6.00	46,558.68	\$ 558,704.16	\$ 572,671.76				\$ 647,925.54
Ingreso total por renta de parqueos	90.00	150.00	13,500.00	\$ 162,000.00	\$ 166,050.00				\$ 187,870.33
				\$ 3,535,708.70	\$ 3,624,101.42				\$ 4,100,338.11
				\$ 37.97	\$ 38.92				\$ 44.03
Ingreso total por renta de espacio				3,535,708.70	3,624,101.42				4,100,338.11
Tasa de desocupación				17.00%	10%				3%
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas				(601,070.48)	(362,410.14)				(102,508.45)
Ingreso Efectivo				\$ 2,934,638.39	\$ 3,261,691.38				\$ 3,997,829.68
Gastos operativos									
Mantenimiento área común (CAM)				\$ 279,352.08	\$ 279,352.08				\$ 279,352.08
Seguros de la propiedad				\$ 135,978.68	\$ 139,378.14				\$ 157,693.57
Administración				\$ 146,731.92	163,084.57				199,891.48
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)				\$ 15,519.56	\$ 15,907.55				\$ 17,997.93
Total Gastos operativos				\$ 577,582.23	\$ 597,722.34				\$ 654,935.07
IO (Ingreso Neto Operativo)				\$ 2,357,056.16	\$ 2,663,969.04				\$ 3,342,894.61
					\$ -				\$ -
Flujo de caja neto				\$ 2,357,056.16	\$ 2,663,969.04				\$ 3,342,894.61

Opinión del Valor de Mercado USD en cifras redondeadas	36,100,000.00	DATA FLUJO DE CAJA	
		Terminal Cap Rate	7.90%
		Tasa de descuento	10.40%
		Días calendario	365.0
		Área neta rentable	7,759.85
		Tasa de crecimiento	2.50%

ESCENARIO NO. 3. Supone que hay una competencia repentina en el mercado, donde se establece de manera hipotética mejores competencias en menos de un año de edificios similares

ESQUEMA DE VALUACIÓN POR FLUJO DE CAJA. FCI.										
EN MONEDA NORTEAMERICANA, CONSIDERANDO QUE EL AÑO FISCAL INICIA EL 15/12/2022										
				Años						
				1	2					7
				2022	2023					2028
Superficie m2: 7,759.85	Área m2	Renta de mercado USD/m2	Potential Gross Income (Ingreso Potencial)							
L103	72.00	40.00	2,880.00	\$ 34,560.00	\$ 35,424.00					\$ 40,079.00
L101	444.08	36.65	16,275.53	\$ 195,306.38	\$ 200,189.04					\$ 226,495.53
L203 (202-B1)	119.43	30.00	3,582.90	\$ 42,994.80	\$ 44,069.67					\$ 49,860.79
L203 (202-B2)	90.00	30.00	2,700.00	\$ 32,400.00	\$ 33,210.00					\$ 37,574.07
L204 (202-C)	128.94	35.00	4,512.90	\$ 54,154.80	\$ 55,508.67					\$ 62,802.97
L205 (202-D)	114.32	35.00	4,001.20	\$ 48,014.40	\$ 49,214.76					\$ 55,681.98
L206 (202-E)	60.45	35.00	2,115.75	\$ 25,389.00	\$ 26,023.73					\$ 29,443.46
L207 (202-F)	295.35	29.00	8,565.15	\$ 102,781.80	\$ 105,351.35					\$ 119,195.38
L208	670.17	30.00	20,105.10	\$ 241,261.20	\$ 247,292.73					\$ 279,789.03
L401	705.77	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30					\$ 294,622.43
L501	705.70	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30					\$ 294,622.43
L601	705.77	24.00	16,938.48	\$ 203,261.76	\$ 208,343.30					\$ 235,721.33
L701	514.77	30.00	15,443.10	\$ 185,317.20	\$ 189,950.13					\$ 214,911.14
L801	705.70	30.00	21,171.00	\$ 254,052.00	\$ 260,403.30					\$ 294,622.43
L901	705.70	29.00	20,465.30	\$ 245,583.60	\$ 251,723.19					\$ 284,801.68
L1001	355.70	29.00	10,315.30	\$ 123,783.60	\$ 126,878.19					\$ 143,551.03
L1002	350.00	29.00	10,150.00	\$ 121,800.00	\$ 124,845.00					\$ 141,250.66
L1101	508.00	30.00	15,240.00	\$ 182,880.00	\$ 187,452.00					\$ 212,084.73
L1201	508.00	35.00	17,780.00	\$ 213,360.00	\$ 218,694.00					\$ 247,432.19
			-	\$ -	\$ -					\$ -
Ingreso por cuota de mantenimiento	7,759.85	6.00	46,558.68	\$ 558,704.16	\$ 572,671.76					\$ 647,925.54
Ingreso total por renta de parques	90.00	150.00	13,500.00	\$ 162,000.00	\$ 166,050.00					\$ 187,870.33
				\$ 3,535,708.70	\$ 3,624,101.42					\$ 4,100,338.11
				\$ 37.97	\$ 38.92					\$ 44.03
Ingreso total por renta de espacio				3,535,708.70	3,624,101.42					4,100,338.11
Tasa de desocupación				17.00%	15%					5%
Pérdida general por desocupación y falta de cobranzas				(601,070.48)	(543,615.21)					(205,016.91)
Ingreso Efectivo				\$ 2,934,638.39	\$ 3,080,486.36					\$ 3,895,321.26
Gastos operativos										
Mantenimiento área común (CAM)				\$ 465,586.80	\$ 477,226.47					\$ 539,937.95
Seguros de la propiedad				\$ 135,978.68	\$ 139,378.14					\$ 157,693.57
Administración				\$ 146,731.92	154,024.32					194,766.06
Reservas para reemplazos o mejoras (Capex)				\$ 15,519.56	\$ 15,907.55					\$ 17,997.93
Total Gastos operativos				\$ 763,816.95	\$ 786,536.48					\$ 910,395.52
IO (Ingreso Neto Operativo)				\$ 2,170,821.44	\$ 2,293,949.88					\$ 2,984,925.74
Flujo de caja neto				\$ 2,170,821.44	\$ 2,293,949.88					\$ 2,984,925.74
				DATA FLUJO DE CAJA						
				Terminal Cap Rate	8.70%					
				Tasa de descuento	11.20%					
				Días calendario	365.0					
				Área neta rentable	7,759.85					
				Tasa de crecimiento	2.50%					
Opinión del Valor de Mercado USD en cifras redondeadas				28,900,000.00						

CONCILIACIÓN DEL VALOR

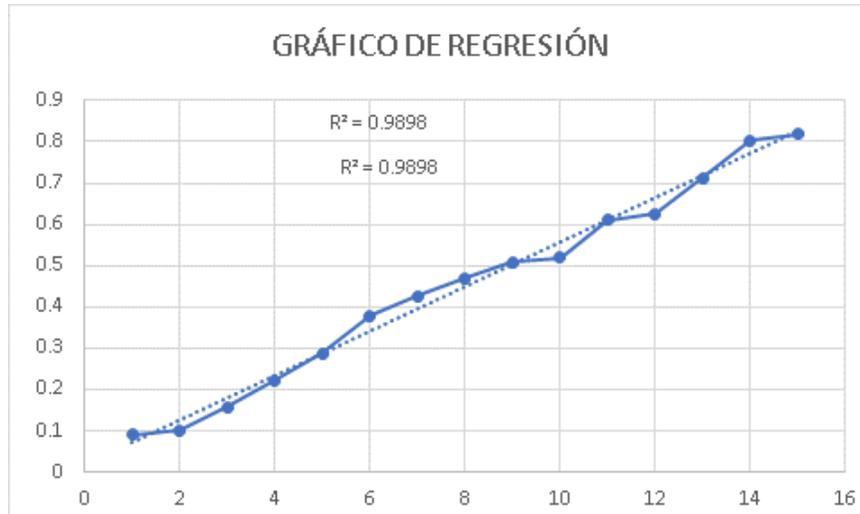
RESULTADOS DE LOS ESCENARIOS REALIZADOS

ENFOQUE/ESCENARIOS	OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO (USD)
ENFOQUE DEL COSTO	30,126,896.10
ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DEL INGRESO	
Escenario No. 1.	38,100,000.00
Escenario No. 2	36,100,000.00
Escenario No. 3	28,900,000.00

El 82% de los locales en alquiler, fueron absorbidos en un 18% del tiempo estimado para ser ocupados.

Por eso es un escenario que es un hecho ("it is a fact") porque está basado en alquileres firmados, es decir que nos queda 5 años y 9 meses para alquilar los otros y aumentar los ingresos.

Dicho con un 98.98% de coeficiente de determinación.



Por lo tanto esta es la indicación para la opinión de valor a reportar:

Valor de Mercado: USD 38,100,000.00

Son Treinta y Ocho Millones Cien Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense.

En Santo Domingo, D. N., a los siete (07) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.

SUPOSICIONES Y CONSIDERACIONES GENERALES.

Para la realización del presente trabajo, hemos considerado fidedignos y correctos cada uno de los datos suministrados para esos fines.

Cualquier gravamen existente, no ha sido considerado, por lo cual, la propiedad se ha valuado exenta del mismo, y se han considerado bajo un régimen de posesión y administración responsable.

El Valor de Mercado expresado, no incluye otros valores, que pudieran derivarse por otras causas, o por la privación del usufructo de la propiedad analizada.

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

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

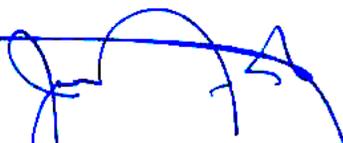
Este informe de avalúo es una unidad y no debe interpretarse de manera aislada. Por tal razón no se permite copia parcial o total del mismo sin el consentimiento del autor. Asimismo SICXA ni empleado alguno asume responsabilidad sobre fracciones del informe en terceras manos que no sea el usuario intencional.

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 el señor Orlando López Veloz
7. La propiedad que hemos valuado en este informe la hemos agrupado de la siguiente manera:
 - 1) 19 LOCALES DE LA TORRE PARQUE HÁBITAT

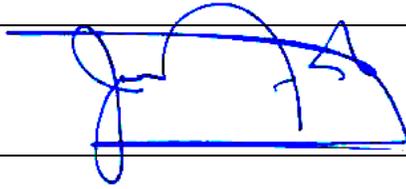
En Santo Domingo, D. N., a los siete (07) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), que es la fecha en que se está remitiendo este informe como se especifica en la carta de tramitación.



José I. Tejada T.



JOSÉ IGNACIO TEJADA TABAR



EDUCACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cursos sobre Desarrollo Humano y Organizacional.
Cursos sobre Seguro e Ingeniería del Seguro.
Curso sobre Control de Pérdidas y Calidad.
Auditor Interno ISO 9000, "Stebbing and Partners".

MEMBRESIA

Miembro del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), con el No. 198.
Inscrito en el Registro de Tasadores de la Superintendencia de Seguros.
Miembro fundador de ADOCA, Asociación Dominicana para la Calidad.
"Candidate for Designation, American Society of Appraisers", con el No. 034059.
"Candidate for Designation, Appraisal Institute", con el No. 397328.
Miembro Certificado de la Fundación Latinoamericana de Administración de Riesgos, "Alarys International Risk Manager, AIRM".

EXPERIENCIA

Presidente de Sistemas & Ingeniería, S.R.L. como consultor y asesor industrial en las áreas de Valuación, Control de Pérdidas, Sistemas de Calidad, Producción y Entrenamiento.

Realización de trabajos fijos a nivel gerencial en la industria de Producción de Bienes, la Empresa de Servicio de la Banca y el Seguro.

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

ANEXOS

FOTOGRAFÍAS

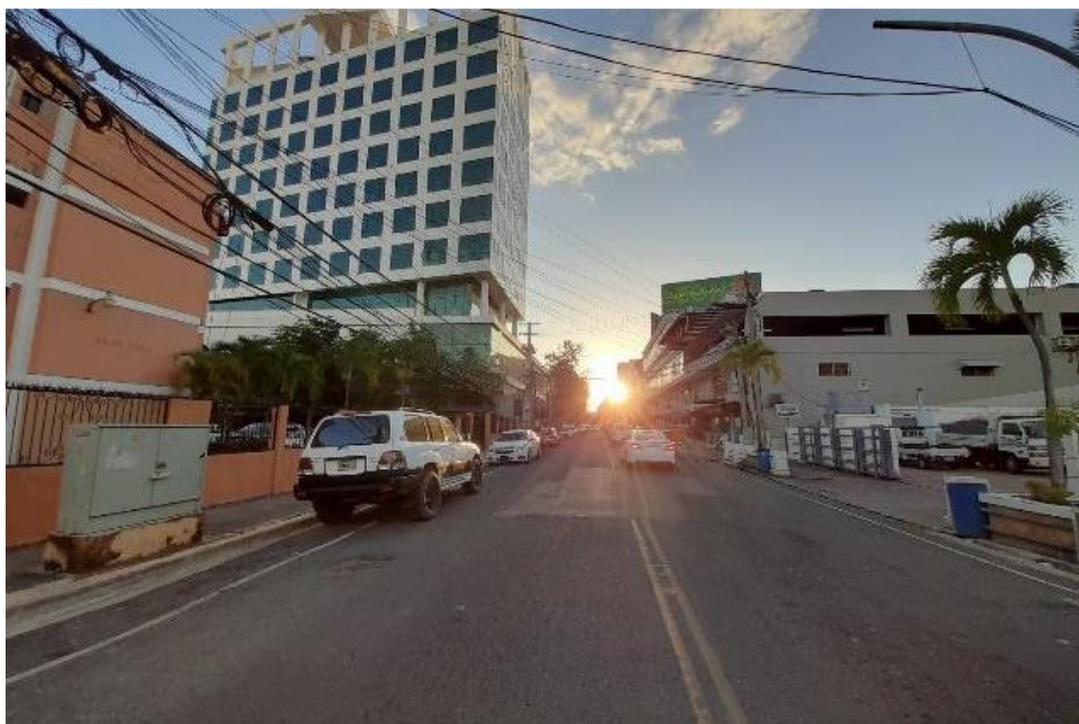


UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. AV. WINSTON CHURCHILL.





UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. CALLE PASEO DE LOS LOCUTORES.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 1ER NIVEL.

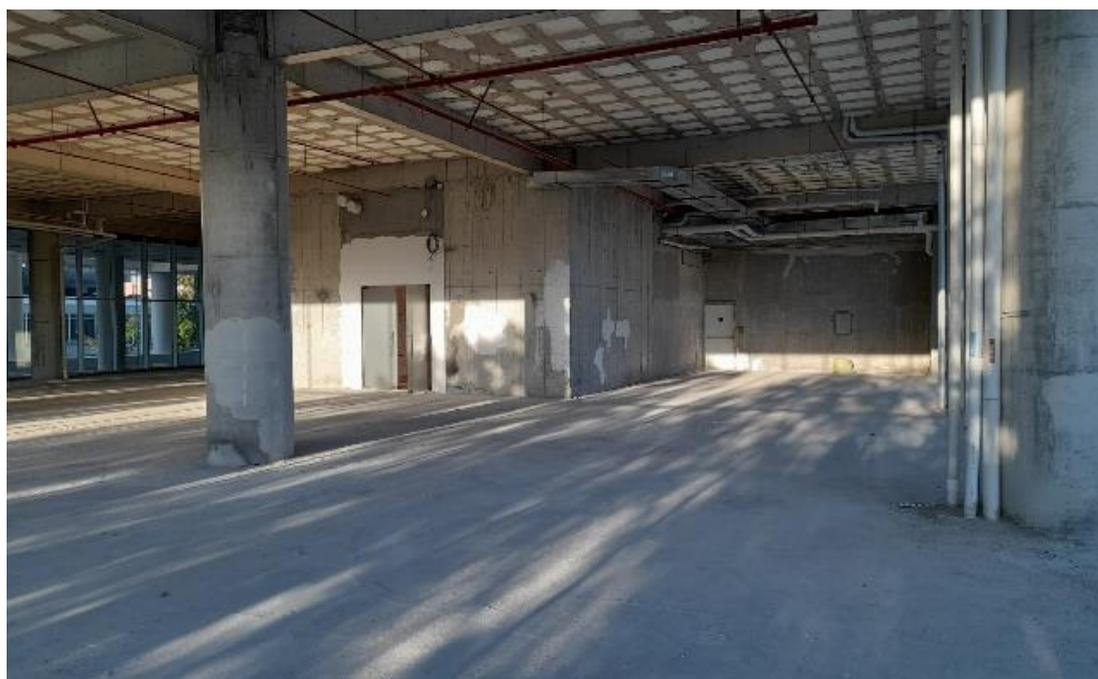




DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 1ER NIVEL. LOCAL No.101 (VISTA FRONTAL).



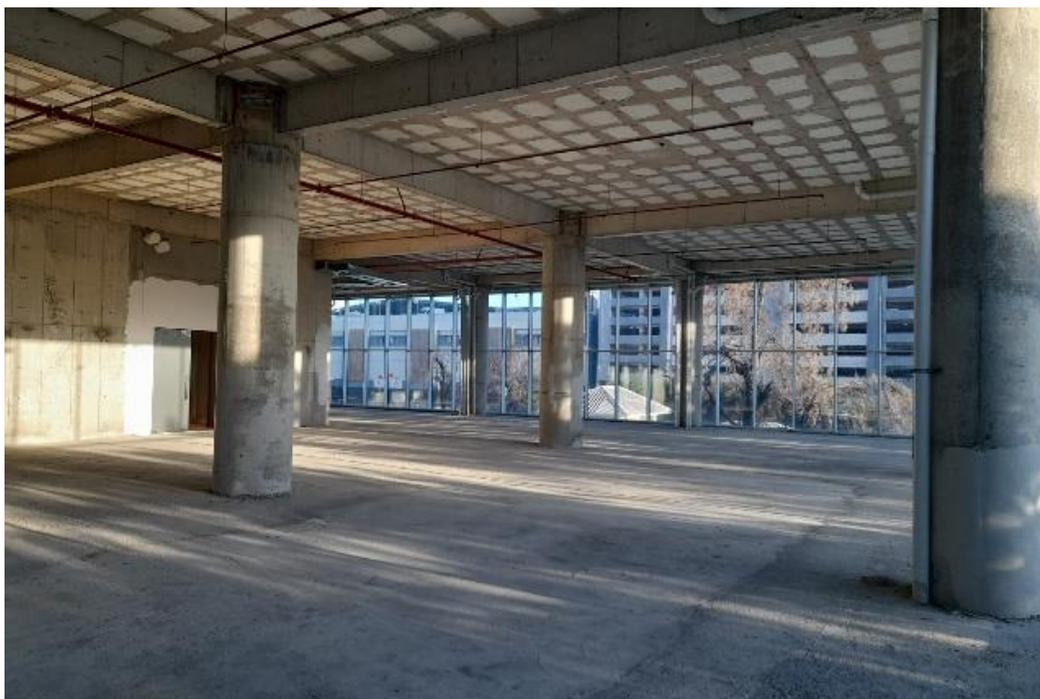
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 2DO. NIVEL. LOCAL No.201.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 2DO. NIVEL. LOCAL No.202.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 4TO. NIVEL. LOCAL No. 401.



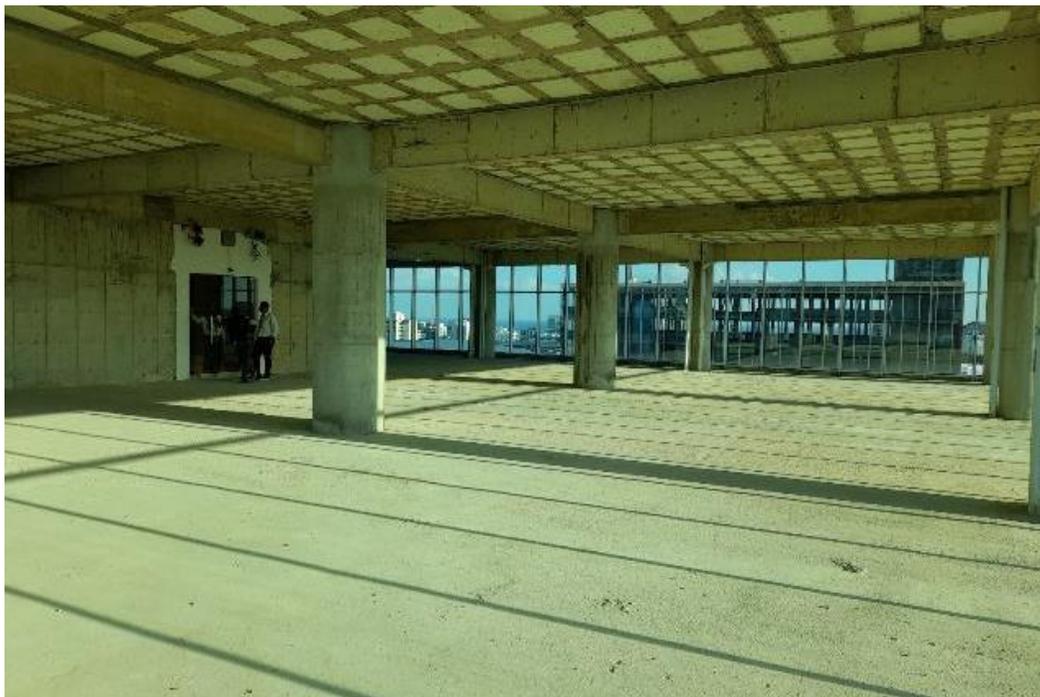
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 5TO. NIVEL. LOCAL No. 501.



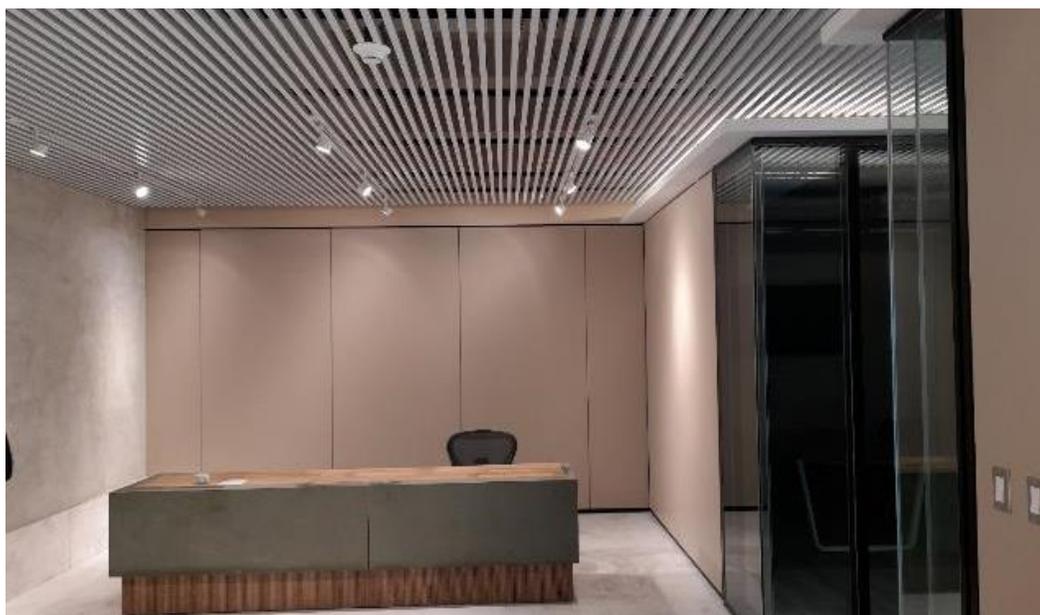
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 6TO. NIVEL. LOCAL No. 601.



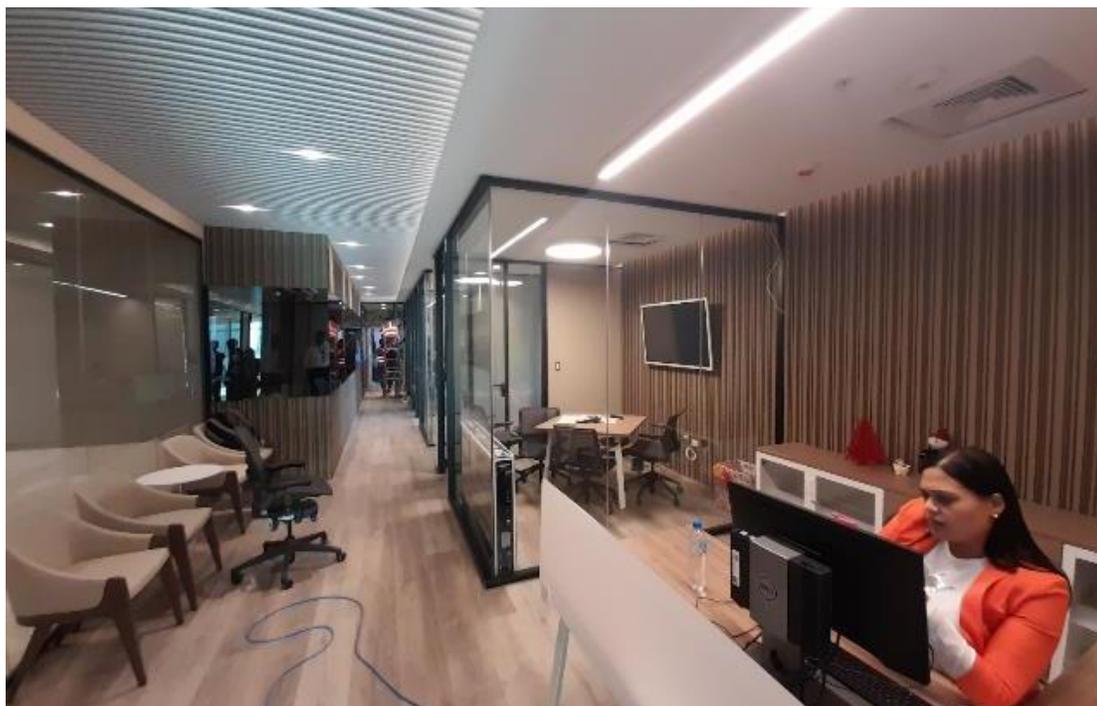
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 7MO. NIVEL. LOCAL No. 701.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 8VO. NIVEL. LOCAL No. 801.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 9NO. NIVEL. LOCAL No. 901.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 10MO. NIVEL. LOCAL No. 1001.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 11VO. NIVEL. LOCAL No. 1101.



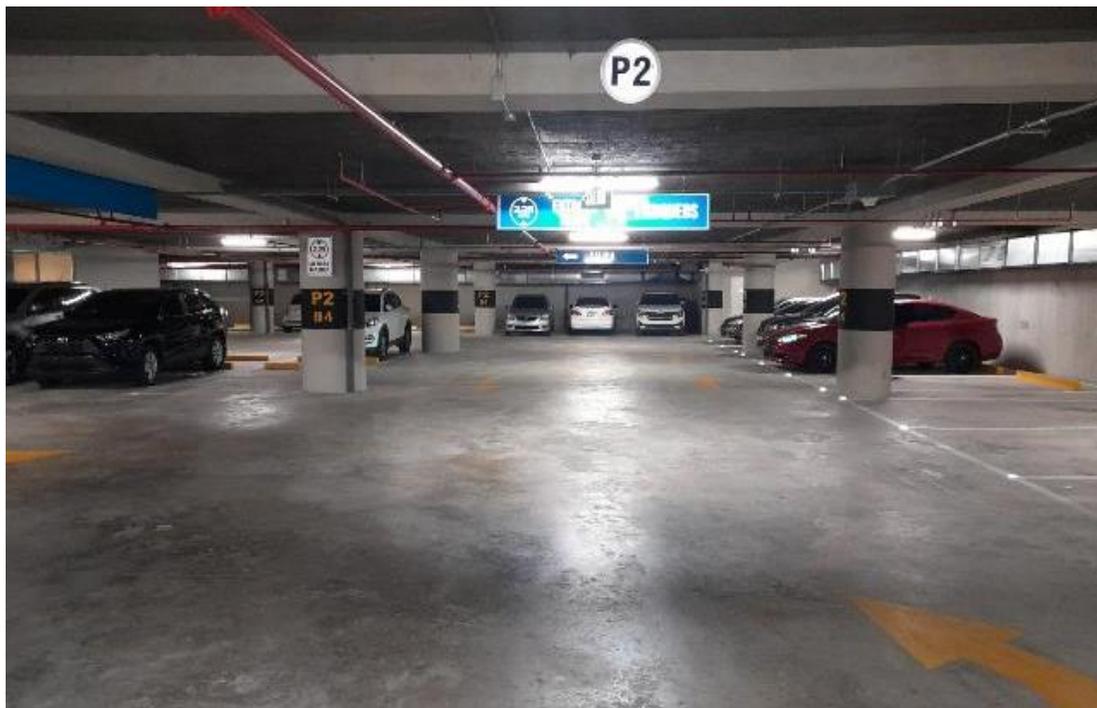
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 12VO. NIVEL. LOCAL No. 1201.



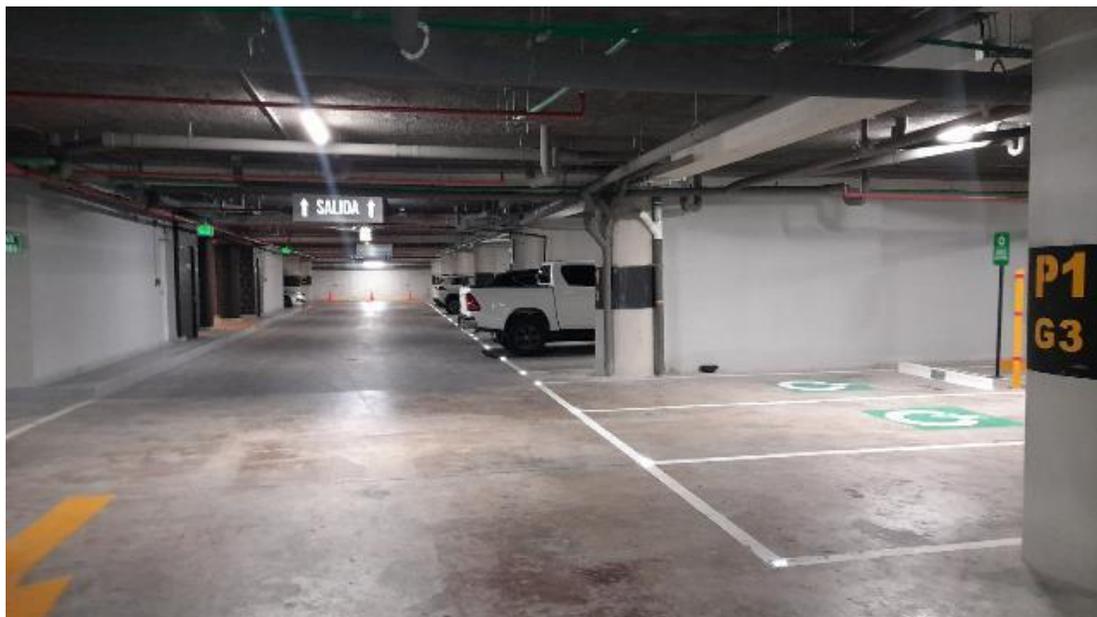
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SÓTANO. NIVEL -4. PARQUEOS



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SÓTANO. NIVEL -3. PARQUEOS.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SÓTANO. NIVEL -2. PARQUEOS.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SÓTANO. NIVEL -1. PARQUEOS.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SISTEMA ELÉCTRICO.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SISTEMA CONTRA INCENDIOS





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. SISTEMA BOMBEO Y TRATAMIENTO DE AGUA CRUDA.



DOCUMENTACIÓN LEGAL Y PLANOS

LIBRO 4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0048

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA



0100352487

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN

27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.

VIENE DE

L: 4426 , F: 0025

MUNICIPIO

Distrito Nacional

PROVINCIA

DISTRITO NACIONAL

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS

449.85 M2

OFICINA

REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL

400411097180: 101

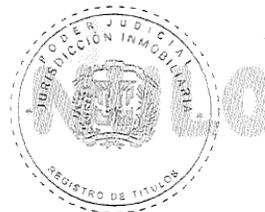
PROPIETARIO

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 101, identificado como 400411097180: 101, matrícula No. 0100352487, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 2.6 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 2.6 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 449.85 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada

0322021516616



8BFD10DADC2B40EDB9



03413855

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACION ESTA PENALIZADA POR LEY

LIBRO 4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0042

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100352508
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426, F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	677.25 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 201

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 201, identificado como 400411097180: 201, matrícula No. 0100352508, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 3.92 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 3.92 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 677.25 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



3FB1329DCD6E47DA8A



03413867

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACION ESTA PENALIZADA POR LEY

LIBRO
4630

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO
0055

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100374380
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	18 abril 2023, 10:43:52 a. m.
VIENE DE	
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	209.44 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 202-B

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 202-B, identificado como 400411097180: 202-B, matrícula No. 0100374380, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.01 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.01 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-003, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 209.44 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en MODIFICACION REGIMEN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 07 febrero 2023, DECLARATORIA emitida por LIC. ARCENILIA MERAN DE LOS SANTOS, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL. Oficio de Aprobación No. 6632023010850, de fecha 28 de marzo del 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, con matrícula No. 3133, inscrito en el libro diario el 18 abril 2023 a las 10:43:52 a. m.. Emitido el 05 mayo 2023. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322023183126



97BCCA04D05448168A



04280331

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

LIBRO 4630

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0056

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA	0100374377
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	18 abril 2023, 10:43:52 a. m.
VIENE DE	
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	128.94 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 202-C

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 202-C, identificado como 400411097180: 202-C, matrícula No. 0100374377, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.01 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.01 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-004, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 128.94 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en MODIFICACION REGIMEN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 07 febrero 2023, DECLARATORIA emitida por LIC. ARCENILIA MERAN DE LOS SANTOS, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL. Oficio de Aprobación No. 6632023010850, de fecha 28 de marzo del 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, con matrícula No. 3133, inscrito en el libro diario el 18 abril 2023 a las 10:43:52 a. m.. Emitido el 05 mayo 2023. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *



Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322023183126



D727D550D60D43CE9B



04280329

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

LIBRO 4630

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0057

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 
0100374378

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN
18 abril 2023, 10:43:52 a. m.

VIENE DE

MUNICIPIO Distrito Nacional

PROVINCIA DISTRITO NACIONAL

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS
114.32 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 202-D

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 202-D, identificado como 400411097180: 202-D, matrícula No. 0100374378, del condominio CENTRO DE USOS MÚLTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.01 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.01 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-005, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 114.32 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en MODIFICACION REGIMEN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 07 febrero 2023, DECLARATORIA emitida por LIC. ARCENILIA MERAN DE LOS SANTOS, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL. Oficio de Aprobación No. 6632023010850, de fecha 28 de marzo del 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, con matrícula No. 3133, inscrito en el libro diario el 18 abril 2023 a las 10:43:52 a. m.. Emitido el 05 mayo 2023. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *



Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322023183126



D5DFD192FA8E41C69A



04280327

LEER AL DORSO



DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

LIBRO
4630

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO
0058

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100374375
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	18 abril 2023, 10:43:52 a. m.
VIENE DE	
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	99.70 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 202-E

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 202-E, identificado como 400411097180: 202-E, matrícula No. 0100374375, del condominio CENTRO DE USOS MÚLTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.01 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.01 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-006, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 99.70 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en MODIFICACION REGIMEN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 07 febrero 2023, DECLARATORIA emitida por LIC. ARCENILIA MERAN DE LOS SANTOS, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL. Oficio de Aprobación No. 6632023010850, de fecha 28 de marzo del 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, con matrícula No. 3133, inscrito en el libro diario el 18 abril 2023 a las 10:43:52 a. m.. Emitido el 05 mayo 2023. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



 0322023183126	 CDBD5FF11225401288
--	--



04280325

LEER AL DORSO



DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

LIBRO 4630

CERTIFICADO DE TÍTULO

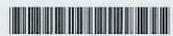
FOLIO 0059

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100374379
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	18 abril 2023, 10:43:52 a. m.
VIENE DE	
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	256.04 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 202-F

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 202-F, identificado como 400411097180: 202-F, matrícula No. 0100374379, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE.WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.01 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.01 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-007, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 256.04 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en MODIFICACION REGIMEN DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 07 febrero 2023, DECLARATORIA emitida por LIC. ARCENILIA MERAN DE LOS SANTOS, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL. Oficio de Aprobación No. 6632023010850, de fecha 28 de marzo del 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, con matrícula No. 3133, inscrito en el libro diario el 18 abril 2023 a las 10:43:52 a. m.. Emitido el 05 mayo 2023. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322023183126



BB52CE4A29B840D18F



04280323

LEER AL DORSO



DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTÁ PENALIZADA POR LEY

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

LIBRO 4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0038

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100352501
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426 , F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	713.75 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 401

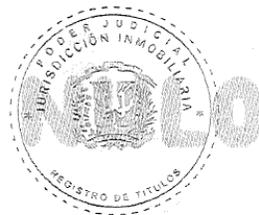
PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 401, identificado como 400411097180: 401, matrícula No. 0100352501, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-04-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 04, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 713.75 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



2C4441C55539466DA4



03413875

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL. SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

0036

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA	 0100352485
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426, F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	713.75 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 501

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 501, identificado como 400411097180: 501, matrícula No. 0100352485, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-05-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 05, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 713.75 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



87418C9B76204E1A80



03413879

LEER AL DORSO

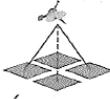
DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACION ESTA PENALIZADA POR LEY

LIBRO 4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0034

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100352500
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426, F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	714.60 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 601

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 601, identificado como 400411097180: 601, matrícula No. 0100352500, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-06-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 06, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada

NULO



0322021516616



739F194EDA2345D6AE



03413883

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACION ESTA PENALIZADA POR LEY

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O ENCUBIEMIENTOS

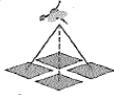
ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O ENCUBIEMIENTOS

LIBRO 4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0032

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100352509
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426 , F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	714.60 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 701

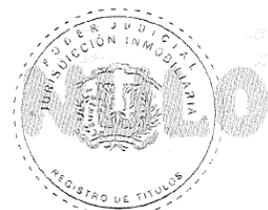
PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 701, identificado como 400411097180: 701, matrícula No. 0100352509, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-07-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 07, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LINEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



7C0F683C3E0B47F1AF



03413887

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL. SU ALTERACION ESTA PENALIZADA POR LEY

LIBRO 4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0030

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100352505
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426 , F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	714.60 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 801

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 801, identificado como 400411097180: 801, matrícula No. 0100352505, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-08-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 08, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616

854366ED7EEA46BE9D



03413891

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL. SU ALTERACION ESTA PENALIZADA POR LEY

4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

0028

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA	0100352506
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426 , F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	714.60 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 901

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 901, identificado como 400411097180: 901, matrícula No. 0100352506, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-09-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 09, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



3D4779EC85D24C0BAD



03413895

LEER AL DORSO



DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACION ESTA PENALIZADA POR LEY

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACITURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACITURAS

4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

0049

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA	 0100352490
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426 , F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	714.60 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 1001

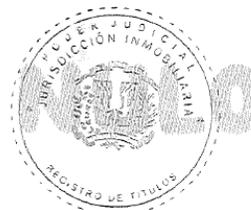
PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 1001, identificado como 400411097180: 1001, matrícula No. 0100352490, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-10-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 10, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



01941E6A84794035A1



03413853

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL. SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

0045

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100352502
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426 , F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	714.60 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 1101

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 1101, identificado como 400411097180: 1101, matrícula No. 0100352502, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 4.13 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 4.13 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-11-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 11, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



488C0D6FB21B47B09C



03413861

LEER AL DORSO

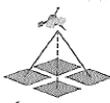
DOCUMENTO OFICIAL. SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

LIBRO 4426

CERTIFICADO DE TÍTULO

0043

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA	 0100352499
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	27 octubre 2021, 3:45:56 p. m.
VIENE DE	L: 4426, F: 0025
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	677.55 M2

ORCINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: 1201

PROPIETARIO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM), RNC 1-31-74813-9, sobre la unidad funcional 1201, identificado como 400411097180: 1201, matrícula No. 0100352499, del condominio CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 3.94 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 3.94 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-12-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 12, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 508.00 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-12-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 12, destinado a TERRAZA, con una superficie de 169.55 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 24 agosto 2021, DECLARATORIA emitida por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 886, inscrito en el libro diario el 27 octubre 2021 a las 3:45:56 p. m. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-3095165-9, según Acta de Asamblea de fecha 17 de marzo del 2020, Quien a su vez se encuentra representado por ROBERTO MELLAN PEREZ, colombiano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2647080-1.. Emitido el 02 noviembre 2021. Licda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

NULO

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322021516616



E76DF984514C401CA5



03413865

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL. SU ALTERACIÓN ESTA PENALIZADA POR LEY

LIBRO 4630

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0060

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA	 0100352507
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	18 abril 2023, 10:43:52 a. m.
VIENE DE	L:4426, F: 0148
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	5,231.70 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTO DOMINGO

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400411097180: S-101

PROPIETARIO

00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-033, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-034, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-035, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-036, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-037, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-038, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-021, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-022, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-023, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-024, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-025, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-026, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-015, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-016, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-017, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-018, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-019, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-020, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-010, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-011, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-012, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-013, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-014, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-003, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-004, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-005, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-006, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-007, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-008, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-001, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-002, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en MODIFICACION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 07 febrero 2023, DECLARATORIA emitida por LIC. ARGENUIA MERAN DE LOS SANTOS, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, Oficio de Aprobación No. 6632023010850, de fecha 28 de marzo del 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, con matrícula No. 3133, inscrito en el libro diario el 18 abril 2023 a las 10:43:52 a. m.. El presente cancela el anterior certificado de títulos registrado en el Libro de Títulos 4426, folio 148. Emitido el 16 mayo 2023. Uceda. Jennifer Reynoso Villar, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.



J. Reynoso

Licda. Jennifer Reynoso Villar
Firma Autorizada



0322023183126



006E137C2D424FF2B2



04281070

LEER AL DORSO



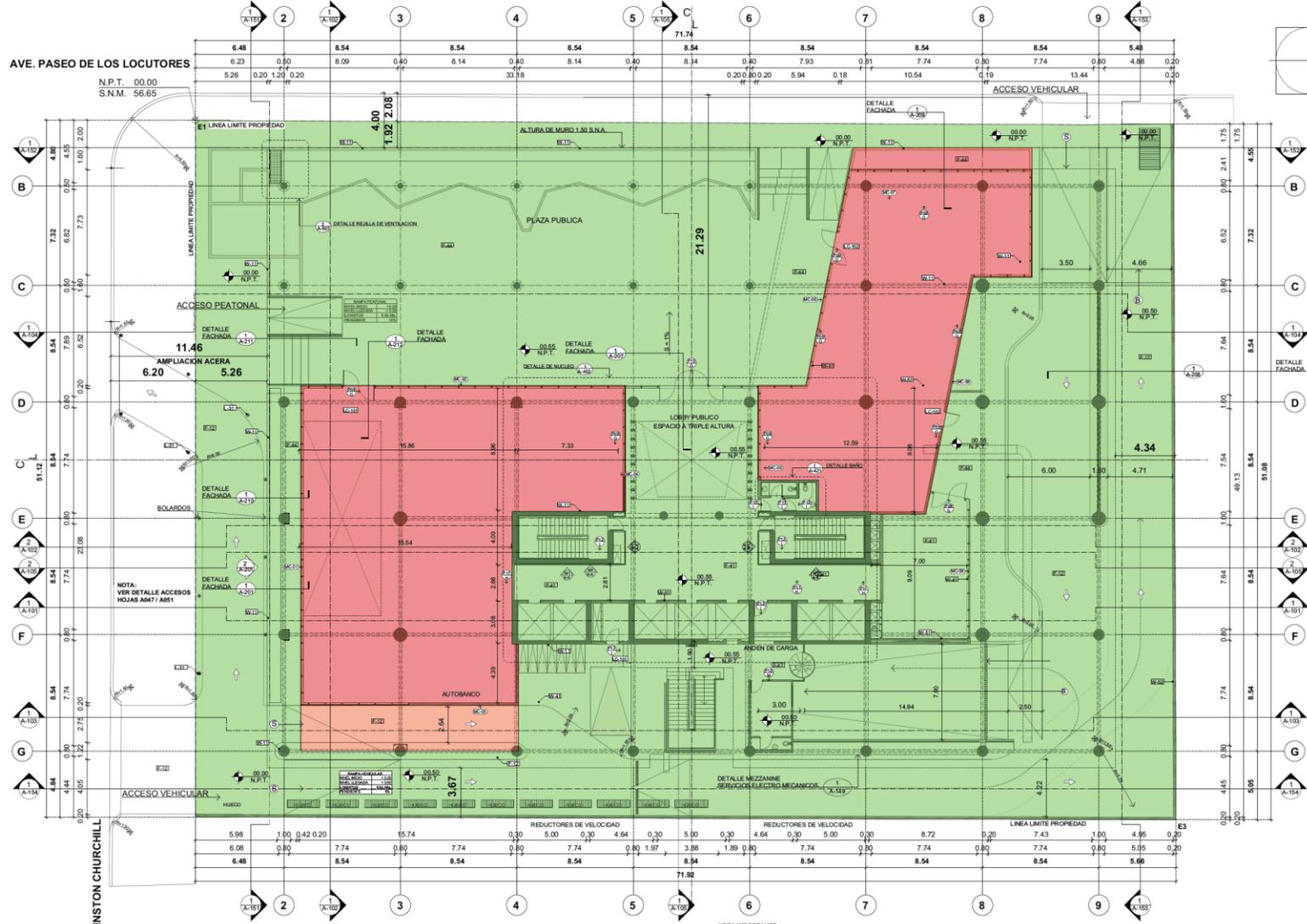
DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTÁ PENALIZADA POR LEY

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

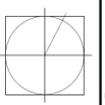
AVE. PASEO DE LOS LOCUTORES

N.P.T. 00.00
S.N.M. 56.65



1 PLANTA ARQ. PRIMER NIVEL
AB-01 ESCALA 1:125

NOTA IMPORTANTE:
EL CONTRATISTA NO PODRA REPLANTEAR GEOMETRICAMENTE
CON LOS PLANOS INDICATIVOS ESTRUCTURALES.
ES OBLIGATORIO TRABAJAR DIMENSIONAL Y GEOMETRICAMENTE
CON LOS DOCUMENTOS DEL SET ARQUITECTONICO.



Moré Arquitectos, SRL
Calle 10 No. 100, Edif. 1000
Calle 10 No. 100, Edif. 1000
Calle 10 No. 100, Edif. 1000

Centro de Usos Múltiples Ave. Winston Churchill Parque Hábitat

TABLA DE N.P.T.	
N.P.T. 00.00	00.00
N.P.T. 01.00	01.00
N.P.T. 02.00	02.00
N.P.T. 03.00	03.00
N.P.T. 04.00	04.00
N.P.T. 05.00	05.00
N.P.T. 06.00	06.00
N.P.T. 07.00	07.00
N.P.T. 08.00	08.00
N.P.T. 09.00	09.00
N.P.T. 10.00	10.00
N.P.T. 11.00	11.00
N.P.T. 12.00	12.00
N.P.T. 13.00	13.00
N.P.T. 14.00	14.00

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISIONES	
FECHA:	ENTREGA:
28-08-2016	REVISION TEC.
28-08-2016	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.



Mori Arquitectos, SRL
 Av. Belgrano 1000, 1000 Buenos Aires, Argentina
 Tel: +54 11 4382 1111
 Fax: +54 11 4382 1112
 E-mail: info@moriarquitectos.com.ar

PROYECTO:
Centro de Usos Múltiples Ave. Winston Churchill Parque Hábital

TABLA DE N.P.T.	
N.10	8.50
N.11	8.50
N.12	8.50
N.13	8.50
N.14	8.50
N.15	8.50
N.16	8.50
N.17	8.50
N.18	8.50
N.19	8.50
N.20	8.50
N.21	8.50
N.22	8.50
N.23	8.50
N.24	8.50
N.25	8.50
N.26	8.50
N.27	8.50
N.28	8.50
N.29	8.50
N.30	8.50
N.31	8.50
N.32	8.50
N.33	8.50
N.34	8.50
N.35	8.50
N.36	8.50
N.37	8.50
N.38	8.50
N.39	8.50
N.40	8.50
N.41	8.50
N.42	8.50
N.43	8.50
N.44	8.50
N.45	8.50
N.46	8.50
N.47	8.50
N.48	8.50
N.49	8.50
N.50	8.50

TABLA DE ÁREAS	
LOCAL #1	75.79 M ²
LOCAL #2	67.09 M ²
LOCAL #3	299.96 M ²
LOCAL #4	103.96 M ²
LOCAL #5	114.30 M ²
LOCAL #6	89.70 M ²
LOCAL #7	256.10 M ²

FECHA:	ENTREGA:
20-08-2015	REVISION TEC.
20-08-2015	REVISION TEC.
15-10-2015	REVISION TEC.

REVISION TECNICA	
NO. REVISION	FECHA

DATOS GENERALES	
PROYECTO	

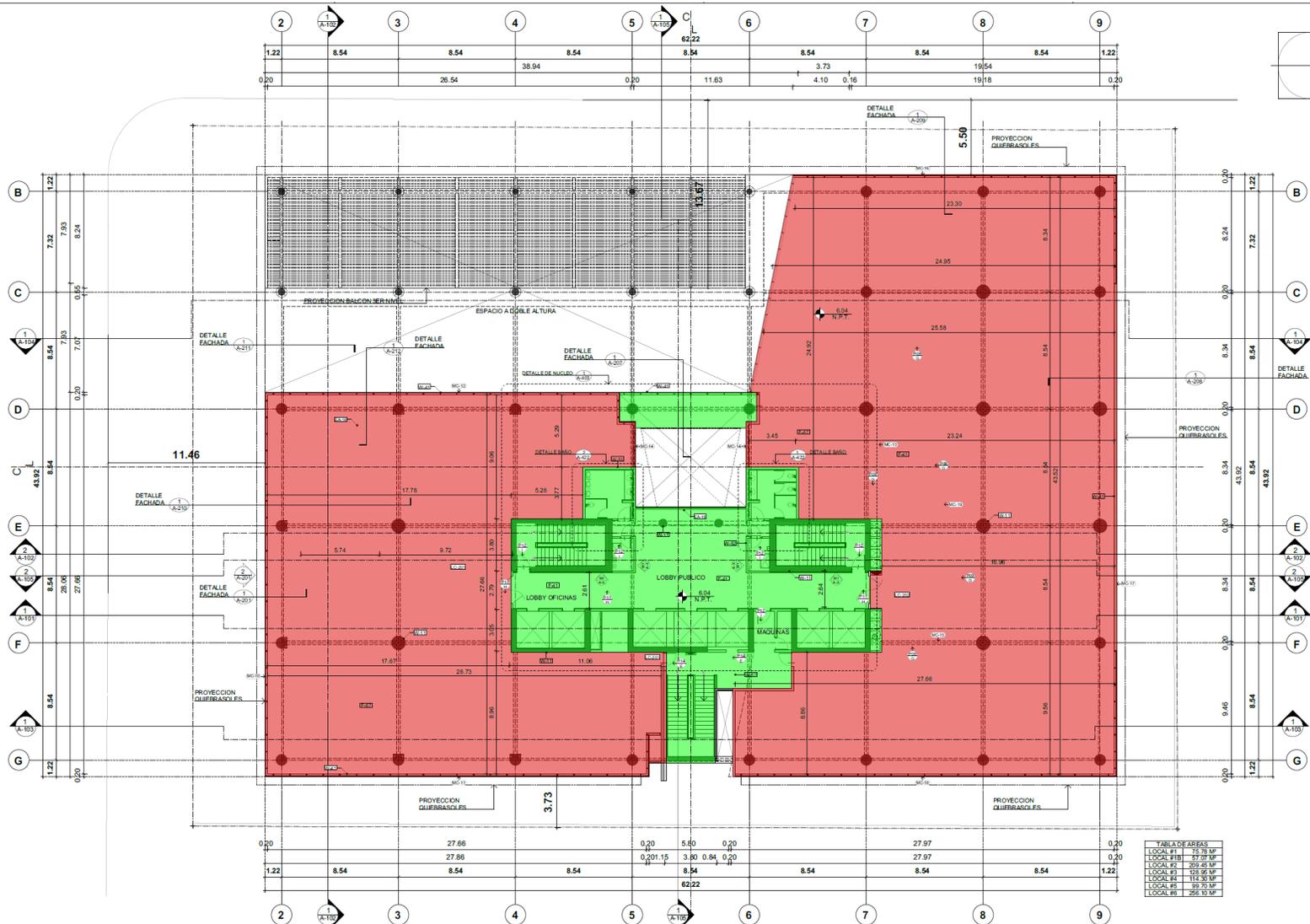
AUTORIZACIONES	

PROYECTANTE	

PROYECTANTE	

PROYECTANTE	

PROYECTANTE	



1
 AB-06
PLANTA ARQ. SEGUNDO NIVEL
 ESCALA 1:125

NOTA IMPORTANTE:
 EL CONTRATISTA NO PODRA REPLANTEAR GEOMETRICAMENTE
 CON LOS PLANOS INDICATIVOS ESTRUCTURALES
 ES OBLIGATORIO TRABAJAR DIMENSIONAL Y GEOMETRICAMENTE
 CON LOS DOCUMENTOS DEL SET ARQUITECTONICO.



More Arquitectos, SRL
 Av. de la Libertad 100, 11500 Montevideo, Uruguay
 Tel: +598 2 222 2222
 Email: info@morearquitectos.com.uy

Centro de Usos Múltiples Avs. Winston Churchill Parque Hábitat

LOCAL #	ÁREA (M ²)
LOCAL #1	169.77
LOCAL #2	181.56
LOCAL #3	119.52
LOCAL #4	129.93
LOCAL #5	134.74

FECHA	ENTREGA
20-08-2015	REVISION TEC.
25-10-2015	REVISION TEC.

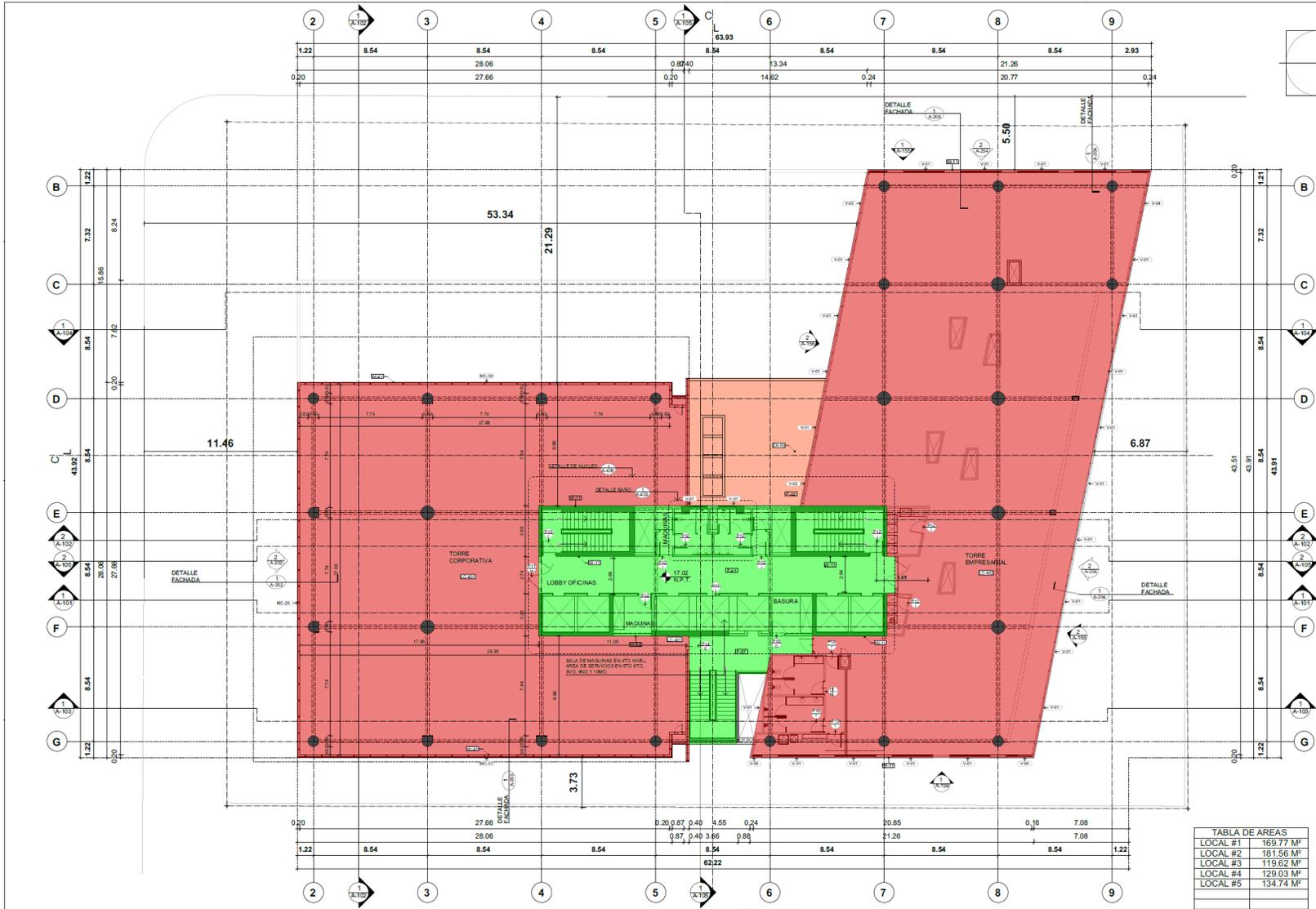
FECHA	ENTREGA
20-08-2015	REVISION TEC.
25-10-2015	REVISION TEC.

FECHA	ENTREGA
20-08-2015	REVISION TEC.
25-10-2015	REVISION TEC.

FECHA	ENTREGA
20-08-2015	REVISION TEC.
25-10-2015	REVISION TEC.

FECHA	ENTREGA
20-08-2015	REVISION TEC.
25-10-2015	REVISION TEC.

FECHA	ENTREGA
20-08-2015	REVISION TEC.
25-10-2015	REVISION TEC.



1 PLANTA ARQ. CUARTO NIVEL
 ESCALA 1:125

NOTA IMPORTANTE:
 EL CONTRATISTA NO PODRÁ REPLANTEAR GEOMÉTRICAMENTE CON LOS PLANOS INDICATIVOS ESTRUCTURALES.
 ES OBLIGATORIO TRABAJAR DIMENSIONAL Y GEOMÉTRICAMENTE CON LOS DOCUMENTOS DEL SET ARQUITECTÓNICO.

TABLA DE ÁREAS	
LOCAL #1	169.77 M ²
LOCAL #2	181.56 M ²
LOCAL #3	119.52 M ²
LOCAL #4	129.93 M ²
LOCAL #5	134.74 M ²



More Arquitectos, SRL
 Av. Winston Churchill 1000
 Ciudad de Panamá, Panamá

Centro de Usos Múltiples Ave. Winston Churchill Parque Hábítat

TABLA DE PLANOS	
N.15	03.06
N.16	03.06
N.17	03.06
N.18	03.06
N.19	03.06
N.20	03.06
N.21	03.06
N.22	03.06
N.23	03.06
N.24	03.06
N.25	03.06
N.26	03.06
N.27	03.06
N.28	03.06
N.29	03.06
N.30	03.06
N.31	03.06
N.32	03.06
N.33	03.06
N.34	03.06
N.35	03.06
N.36	03.06
N.37	03.06
N.38	03.06
N.39	03.06
N.40	03.06
N.41	03.06
N.42	03.06
N.43	03.06
N.44	03.06
N.45	03.06
N.46	03.06
N.47	03.06
N.48	03.06
N.49	03.06
N.50	03.06
N.51	03.06
N.52	03.06
N.53	03.06
N.54	03.06
N.55	03.06
N.56	03.06
N.57	03.06
N.58	03.06
N.59	03.06
N.60	03.06
N.61	03.06
N.62	03.06
N.63	03.06
N.64	03.06
N.65	03.06
N.66	03.06
N.67	03.06
N.68	03.06
N.69	03.06
N.70	03.06
N.71	03.06
N.72	03.06
N.73	03.06
N.74	03.06
N.75	03.06
N.76	03.06
N.77	03.06
N.78	03.06
N.79	03.06
N.80	03.06
N.81	03.06
N.82	03.06
N.83	03.06
N.84	03.06
N.85	03.06
N.86	03.06
N.87	03.06
N.88	03.06
N.89	03.06
N.90	03.06
N.91	03.06
N.92	03.06
N.93	03.06
N.94	03.06
N.95	03.06
N.96	03.06
N.97	03.06
N.98	03.06
N.99	03.06
N.100	03.06

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE USOS MÚLTIPLES EN EL PARQUE HABÍTAT DE WINSTON CHURCHILL, CIUDAD DE PANAMÁ.

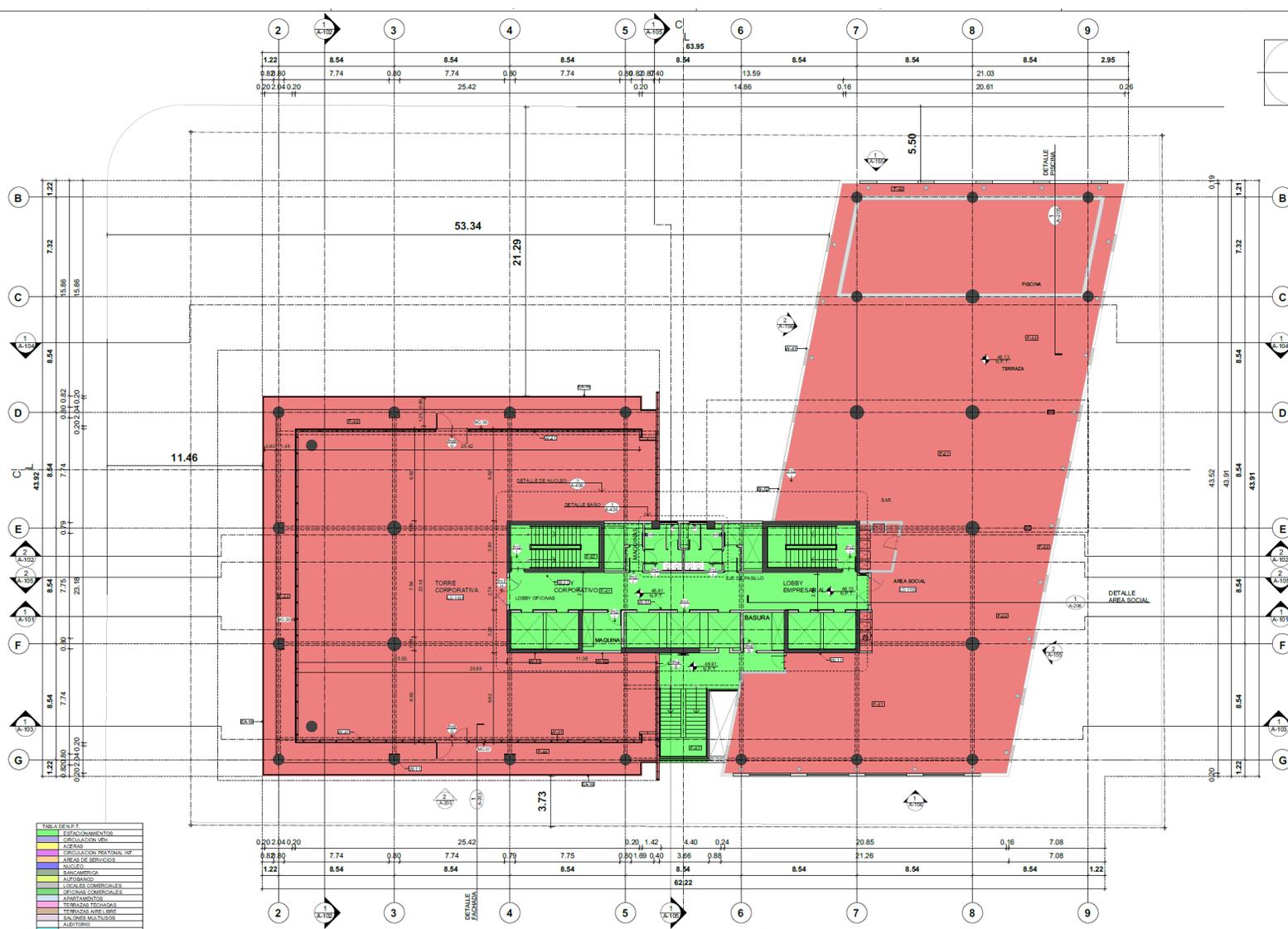


TABLA DE PLANOS	
1	SEÑALAMIENTO
2	ORGANIZACIÓN SPA
3	ASFALTOS
4	ORGANIZACIÓN RECREACIONAL INT.
5	ÁREAS DE SERVICIOS
6	INVESTIDO
7	BANCO/COMERCIO
8	AUTOMÓVIL
9	LOCALES COMERCIALES
10	OFICINAS COMERCIALES
11	APARTAMENTOS
12	TERRAZAS TECHNICAS
13	TERRAZAS AREA VERDE
14	SANITARIOS MANUSEOS
15	AUDITORIO
16	CONFERENCIA
17	MULTIFUNCCIONAL
18	A. SOCIAL TECNICA
19	BND
20	PERIODO
21	AREA EXTERIOR

PLANTA ARQ. DECIMO PRIMER NIVEL
 ESCALA 1:125

NOTA IMPORTANTE:
 EL CONTRATISTA NO PODRÁ REPLANTEAR GEOMETRICAMENTE CON LOS PLANOS INDICATIVOS ESTRUCTURALES.
 ES OBLIGATORIO TRABAJAR DIMENSIONAL Y GEOMETRICAMENTE CON LOS DOCUMENTOS DEL SET ARQUITECTONICO.

TABLA DE PLANOS	
N.15	03.06
N.16	03.06
N.17	03.06
N.18	03.06
N.19	03.06
N.20	03.06
N.21	03.06
N.22	03.06
N.23	03.06
N.24	03.06
N.25	03.06
N.26	03.06
N.27	03.06
N.28	03.06
N.29	03.06
N.30	03.06
N.31	03.06
N.32	03.06
N.33	03.06
N.34	03.06
N.35	03.06
N.36	03.06
N.37	03.06
N.38	03.06
N.39	03.06
N.40	03.06
N.41	03.06
N.42	03.06
N.43	03.06
N.44	03.06
N.45	03.06
N.46	03.06
N.47	03.06
N.48	03.06
N.49	03.06
N.50	03.06
N.51	03.06
N.52	03.06
N.53	03.06
N.54	03.06
N.55	03.06
N.56	03.06
N.57	03.06
N.58	03.06
N.59	03.06
N.60	03.06
N.61	03.06
N.62	03.06
N.63	03.06
N.64	03.06
N.65	03.06
N.66	03.06
N.67	03.06
N.68	03.06
N.69	03.06
N.70	03.06
N.71	03.06
N.72	03.06
N.73	03.06
N.74	03.06
N.75	03.06
N.76	03.06
N.77	03.06
N.78	03.06
N.79	03.06
N.80	03.06
N.81	03.06
N.82	03.06
N.83	03.06
N.84	03.06
N.85	03.06
N.86	03.06
N.87	03.06
N.88	03.06
N.89	03.06
N.90	03.06
N.91	03.06
N.92	03.06
N.93	03.06
N.94	03.06
N.95	03.06
N.96	03.06
N.97	03.06
N.98	03.06
N.99	03.06
N.100	03.06



Mori Arquitectos, SRL
 Calle Comercio 1000, Montevideo, Uruguay
 Teléfono: +598 2 222 1111
 Email: info@moriarquitectos.com.uy

Proyecto:
Centro de Usos Múltiples Ave. Winston Churchill Parque Habitat

TABLA DE ALTURAS	
N. 10	40.00
N. 11	40.00
N. 12	25.45
N. 13	25.45
N. 14	40.00
N. 15	40.00
N. 16	39.37
N. 17	42.42
N. 18	39.83
N. 19	40.00
N. 20	27.20
N. 21	27.20
N. 22	27.20
N. 23	27.20
N. 24	27.20
N. 25	27.20
N. 26	27.20
N. 27	27.20
N. 28	27.20
N. 29	27.20
N. 30	27.20

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

FECHA		ENTREGA	
29-08-2015	REVISION TEC.	29-08-2015	REVISION TEC.
29-08-2015	REVISION TEC.	29-08-2015	REVISION TEC.
29-08-2015	REVISION TEC.	29-08-2015	REVISION TEC.

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

PROYECTO AUTORIZADO POR EL COMITÉ DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE OBRA CIVIL (PROYECTO) DEL MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

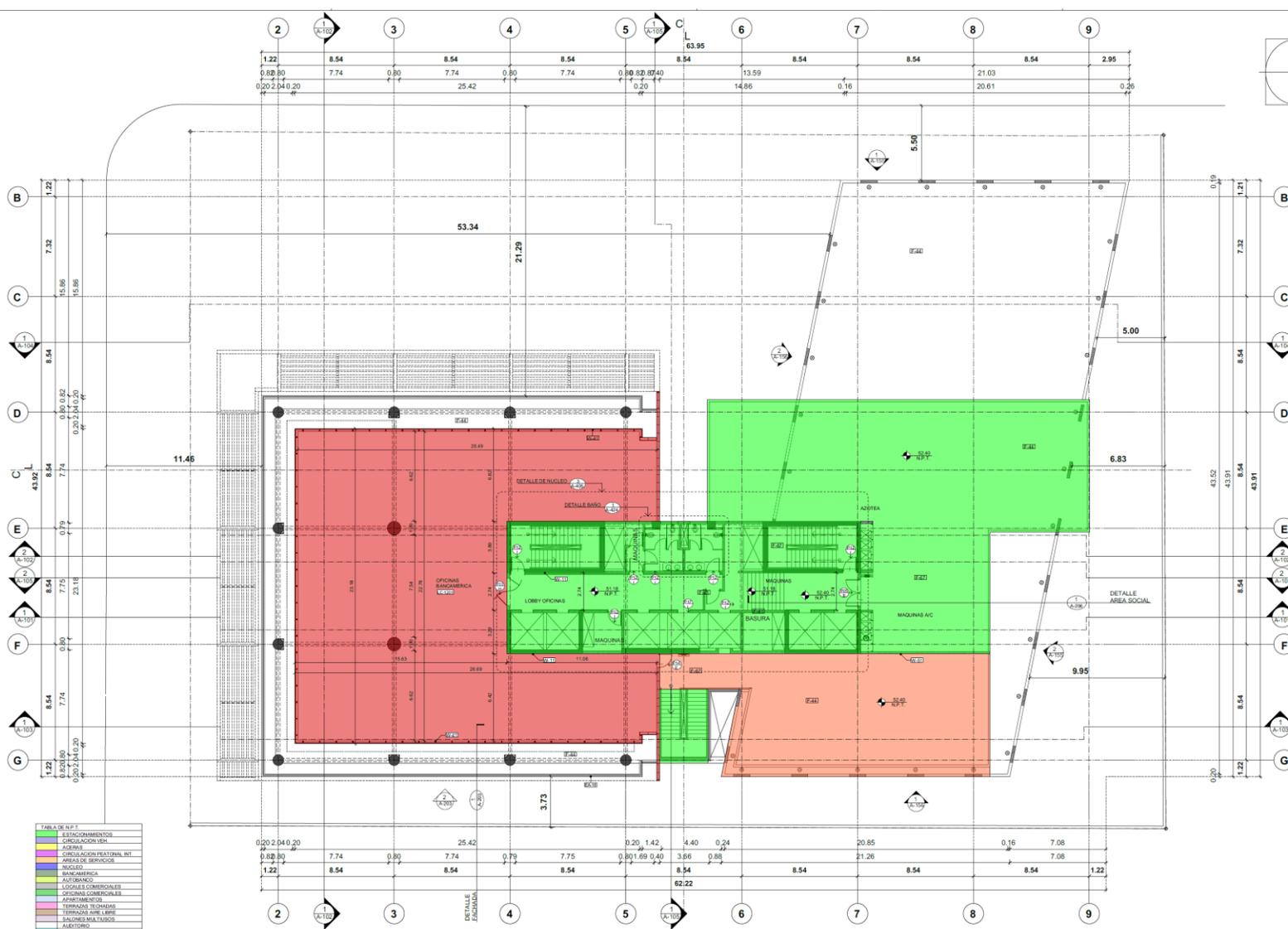


TABLA DE N.P.T	
ESQUEMATIZACIÓN	
ORGANIZACIÓN	
ASERIAS	
ORGANIZACIÓN FRACCIONARIA INT.	
ÁREAS DE SERVICIOS	
INICIADO	
BANCA MÉRICA	
AUTOSERVICIO	
LOCALES COMERCIALES	
OPCIONES COMERCIALES	
APARTAMENTOS	
TERRAZAS TECHADAS	
TERRAZAS ABIERTAS	
BANCOES MULTISERVICIO	
AUTOTORO	
CORREDOR	
MURO PERIMETRAL	
A. SOCIAL TECNICA	
B.N.E.	
PERGOLADO	
ACERA EXTERIOR	

PLANTA ARQ. DECIMO SEGUNDO NIVEL
 ESCALA 1:125

N15

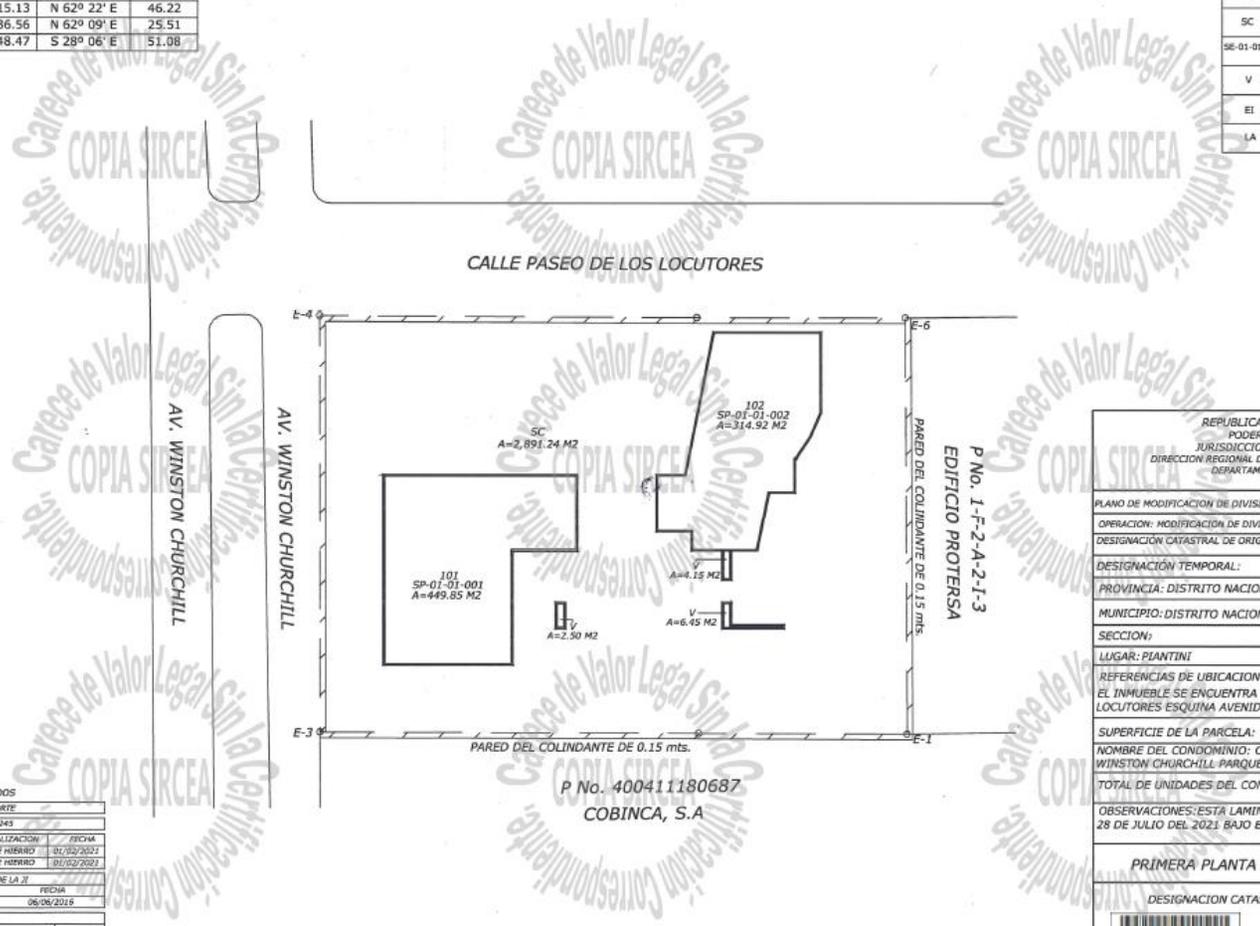
PLANTA DIMENSIONADA DECIMO SEGUNDO NIVEL

ESCALA 1:125

AB-15

PROYECCION UTM, ZONA 19 NORTE				
EST.	X	Y	RUMBOS	DIST.
1	401,121.73	2,041,903.41	S 62° 15' W	25.51
2	401,099.15	2,041,891.54	S 62° 15' W	46.41
3	401,058.08	2,041,869.94	N 27° 53' W	51.13
4	401,034.16	2,041,915.13	N 62° 22' E	46.22
5	401,075.11	2,041,936.56	N 62° 09' E	25.51
6	401,097.67	2,041,948.47	S 28° 06' E	51.08

UNIDAD FUNCIONAL (A - 1)	
SP-01-03-002	Sector Propio
SC	Sector común
SE-01-01-015	Sector común de uso exclusivo
V	vacio
EI	Espacio Inaccesible
LA	Área sujeta a limitaciones administrativas



P No. 400411180687
COBINCA, S.A

PRIMERA PLANTA COMPLETA

PUNTOS GEORREFERENCIADOS			
PROYECCION UTM ZONA 19 NORTE			
FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.999702485758249			
PUNTO	X	Y	FECHA
P.G.1	401114.348	2041959.489	01/02/2021
P.G.2	401219.814	2042028.864	01/02/2021
VINCULACION A LA RED GEODESICA DE LA JJ			
REP II	EPOCA DE REFERENCIA	FECHA	
SPED	2014-134	06/06/2019	
COORDENADA GEOGRAFICA			
COORDENADA	LATITUD	LONGITUD	VINCULACION
FECHA			
RDSO	18°02'41.032037"N	69°54'40.76230"W	SEP II SPED
			11/06/2017

LEYENDA:
EL METODO DE LEVANTAMIENTO UTILIZADO HA SIDO POR RADIACION PARTIENDO DE DOS PUNTOS 180 EPOCA OCUPACION DOBLE NTRIP.
LOS MUROS U OTROS OBJETOS QUE SEPARAN SECTORES PRIVATIVOS, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS Y TODOS LOS CONDUCTOS E INSTALACIONES DE BENEFICIO COMUN.

REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JURISDICCION INMOBILIARIA
DIRECCION REGIONAL DE MEDICIONES CATASTRALES
DEPARTAMENTO CENTRAL

PLANO DE MODIFICACION DE DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
OPERACION: MODIFICACION DE DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 400411097180

DESIGNACION TEMPORAL:
PROVINCIA: DISTRITO NACIONAL
MUNICIPIO: DISTRITO NACIONAL
SECCION:
LUGAR: PIANTINI
REFERENCIAS DE UBICACION:
EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE PASEO DE LOS LOCUTORES ESQUINA AVENIDA WINSTON CHURCHILL.

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3,668.19 m2. ESCALA: 1: 100
NOMBRE DEL CONDOMINIO: CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT.
TOTAL DE UNIDADES DEL CONDOMINIO: 29

OBSERVACIONES: ESTA LAMINA MODIFICA LA APROBADA EN FECHA 28 DE JULIO DEL 2021 BAJO EL EXPEDIENTE No. 6632021021839.

PRIMERA PLANTA COMPLETA LAMINA No. 6 18

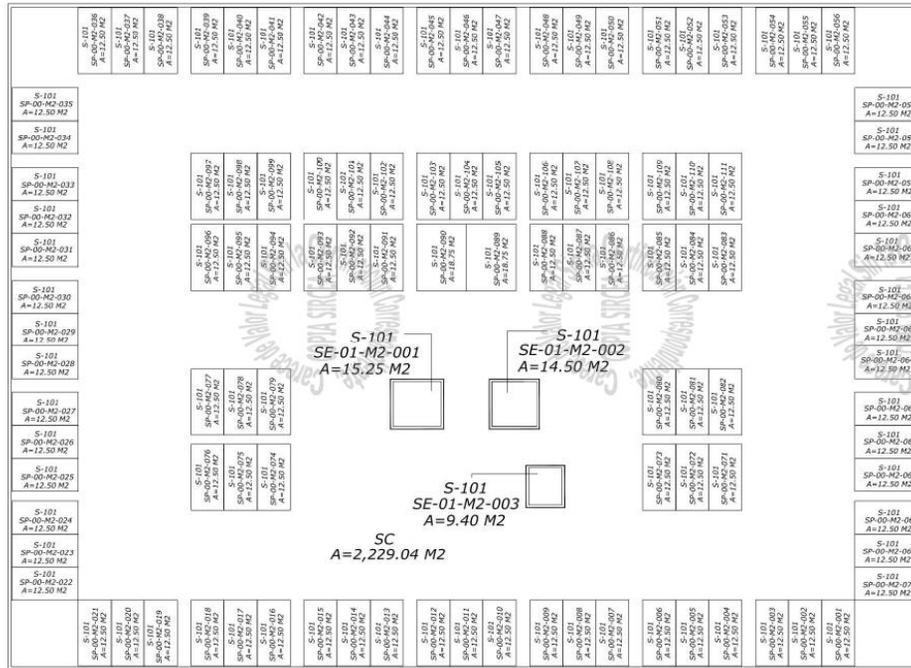
DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:
D.C.P. 410411027100
10/04/2023 10:34 AM
3E12C5B6C6984VAJAE

Se certifica haber realizado el cobro de los derechos de inscripción en el Registro General de Bienes Catastrales.
Se certifica haber realizado el cobro de los derechos de inscripción en el Registro General de Bienes Catastrales.
Se certifica haber realizado el cobro de los derechos de inscripción en el Registro General de Bienes Catastrales.

AGUIRRE VENTURA A. MARTINEZ ESPINO
CODIA: 30464
FISCA Y TITULO DEL DIRECTOR
DIRECCION REGIONAL DE MEDICIONES CATASTRALES
DEPARTAMENTO CENTRAL

LOS MUROS U OTROS OBJETOS QUE SEPARAN SECTORES PRIVATIVOS, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS Y TODOS LOS CONDUCTOS E INSTALACIONES DE BENEFICIO COMÚN.

BLOQUE 0 - PLANTA M2



A - 1	Unidad Funcional (A - 1)
SP-01-03-002	Sector Propio
SC	Sector común
SE-01-01-011	Sector común de uso exclusivo
V	vacío
EI	Espacio Inaccesible
LA	Area sujeta a limitaciones administrativas

REPUBLICA DOMINICANA
 PODER JUDICIAL
 JURISDICCION INMOBILIARIA
 DIRECCION REGIONAL DE MEDURAS CATASTRALES
 DEPARTAMENTO CENTRAL

PLANO DE DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
 OPERACION: DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
 DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 400411097180
 DESIGNACION TEMPORAL: P. No. 32021021839_1_1
 PROVINCIA: DISTRITO NACIONAL
 MUNICIPIO: DISTRITO NACIONAL
 SECCION:
 LUGAR: PIANTINI
 REFERENCIAS DE UBICACION:
 EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE PASEO DE LOS LOCUTORES ESQUINA AVENIDA WINSTON CHURCHILL.

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3,668.19 m² ESCALA: 1: 100
 NOMBRE DEL CONDOMINIO: CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT.
 TOTAL DE UNIDADES DEL CONDOMINIO: 29
 OBSERVACIONES: ESTA LAMINA MODIFICA LA APROBADA EN FECHA 28 DE JULIO DEL 2021 BAJO EL EXPEDIENTE No. 6632021021839.

BLOQUE 0 - PLANTA M2	LAMINA No. 4 18
----------------------	-----------------------

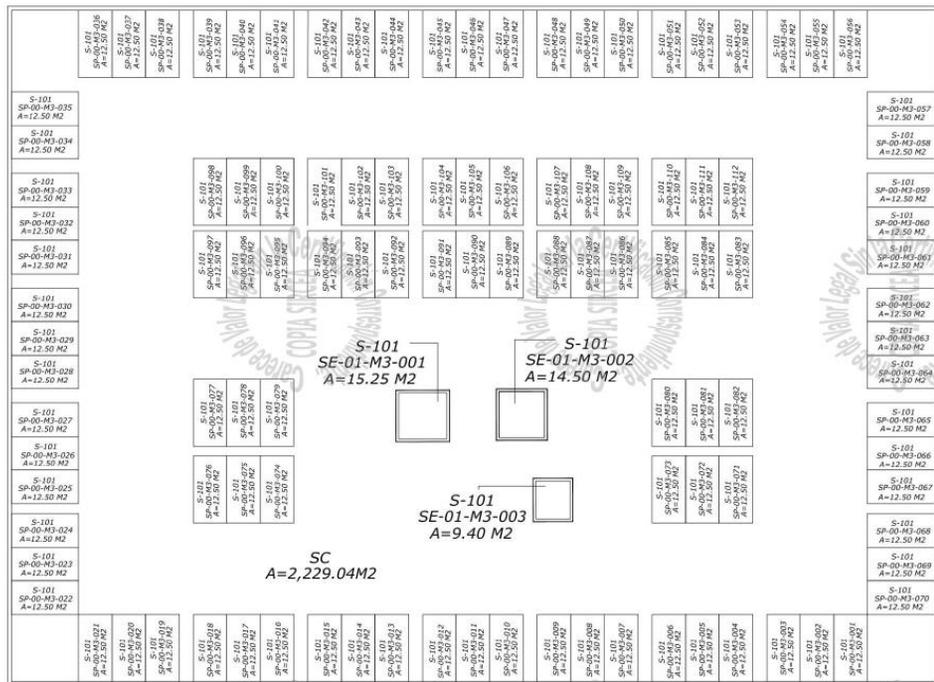
DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

Certifico haber realizado el trabajo en el terreno conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Medidas Catastrales.
 AGRI. YONATHAN A. MARTINEZ ALMONTE
 CODA: 30461

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Medidas Catastrales.
 FECHA Y FIRMA DEL DIRECTOR:
 DIRECCION REGIONAL DE MEDURAS CATASTRALES
 DEPARTAMENTO CENTRAL.



A - 1	Unidad Funcional (A - 1)
SP-01-03-002	Sector Propio
SC	Sector común
SE-01-01-012	Sector común de uso exclusivo
V	vacio
EI	Espacio Inaccesible
LA	Área sujeta a limitaciones administrativas



REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JURISDICCION INMOBILIARIA
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
DEPARTAMENTO CENTRAL

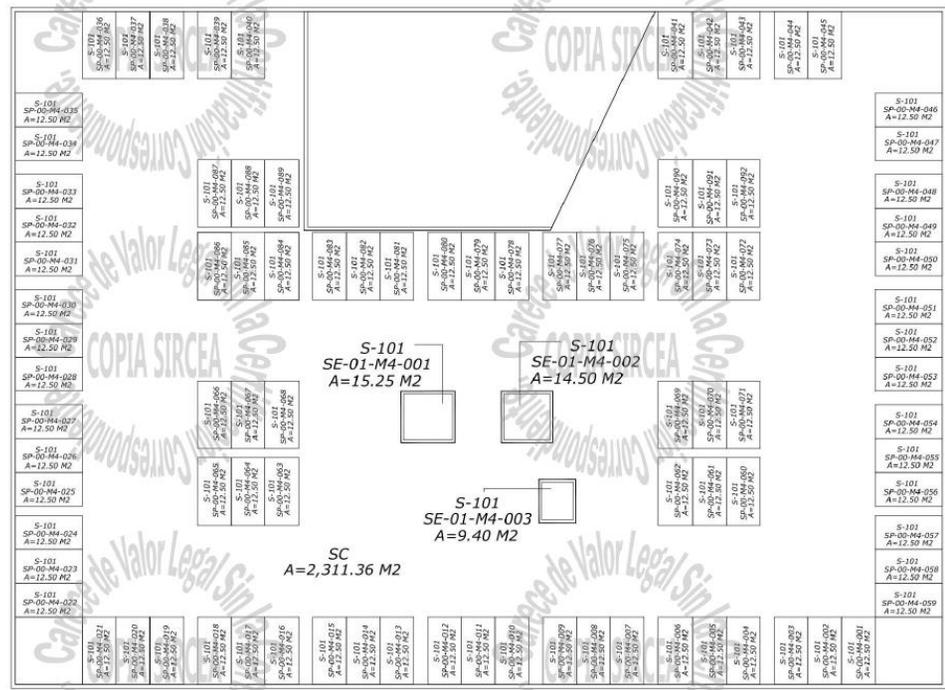
PLANO DE DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
OPERACION: DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 400411097180
DESIGNACION TEMPORAL: P. No. 32021021839_1_1
PROVINCIA: DISTRITO NACIONAL
MUNICIPIO: DISTRITO NACIONAL
SECCION:
LUGAR: PIANTINI
REFERENCIAS DE UBICACION:
EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE PASEO DE LOS LOCUTORES ESQUINA AVENIDA WINSTON CHURCHILL.
SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3,668.19 m² ESCALA: 1 : 100
NOMBRE DEL CONDOMINIO: CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT.
TOTAL DE UNIDADES DEL CONDOMINIO: 29
OBSERVACIONES: ESTA LAMINA MODIFICA LA APROBADA EN FECHA 28 DE JULIO DEL 2021 BAJO EL EXPEDIENTE No. 6632021021839.

BLOQUE 0 - PLANTA M3
LAMINA No. 3 18
DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

LOS MUROS U OTROS OBJETOS QUE SEPARAN SECTORES PRIVATIVOS, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS Y TODOS LOS CONDUCTOS E INSTALACIONES DE BENEFICIO COMUN.

BLOQUE 0 - PLANTA M3

Certifico haber realizado el trabajo en el terreno conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales
AGUIR YOMATANAN A. MARTINEZ ALMONTE CODIA: 30464
FECHA Y FIRMA DEL DIRECTOR DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEPARTAMENTO CENTRAL



A - 1	Unidad Funcional (A - 1)
SP-01-03-002	Sector Propio
SC	Sector común
SE-01-01-012	Sector común de uso exclusivo
V	vacio
EI	Espacio Inaccesible
LA	Área sujeta a limitaciones administrativas



REPUBLICA DOMINICANA
 PODER JUDICIAL
 JURISDICCION INMOBILIARIA
 DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
 DEPARTAMENTO CENTRAL

PLANO DE DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
OPERACION: DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
 DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 400411097180
 DESIGNACION TEMPORAL: P. No. 32021021839_1_1
 PROVINCIA: DISTRITO NACIONAL
 MUNICIPIO: DISTRITO NACIONAL
 SECCION:
 LUGAR: PIANTINI
 REFERENCIAS DE UBICACION:
 EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE PASEO DE LOS LOCUTORES ESQUINA AVENIDA WINSTON CHURCHILL.
 SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3,668.19 m². ESCALA: 1: 100
 NOMBRE DEL CONDOMINIO: CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT.
 TOTAL DE UNIDADES DEL CONDOMINIO: 29
 OBSERVACIONES: ESTA LAMINA MODIFICA LA APROBADA EN FECHA 28 DE JULIO DEL 2021 BAJO EL EXPEDIENTE No. 6632021021839.

BLOQUE 0 - PLANTA M4	LAMINA No. 2 / 18
-----------------------------	----------------------

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

Certifico haber realizado el trabajo en el terreno conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

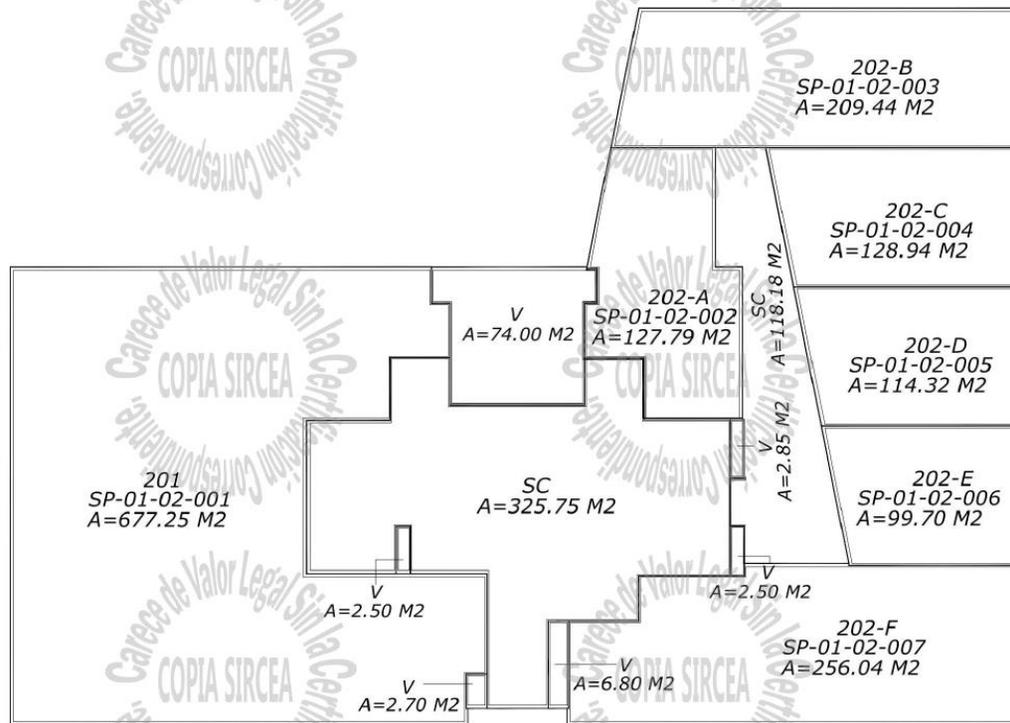
Do conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

AGRI M. TONY RAMON A. MARTINEZ ALMONTE
 CODIA: 30464

FECHA Y FIRMA DEL DIRECTOR
 DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
 DEPARTAMENTO CENTRAL

LOS MUROS U OTROS OBJETOS QUE SEPARAN SECTORES PRIVATIVOS, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS Y TODOS LOS CONDUCTOS E INSTALACIONES DE BENEFICIO COMUN.

BLOQUE 0 - PLANTA M4



A - 1	Unidad Funcional (A - 1)
SP-01-03-002	Sector Propio
SC	Sector común
SE-01-01-012	Sector común de uso exclusivo
V	vacio
EI	Espacio Inaccesible
LA	Area sujeta a limitaciones administrativas



REPUBLICA DOMINICANA
 PODER JUDICIAL
 JURISDICCION INMOBILIARIA
 DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
 DEPARTAMENTO CENTRAL

PLANO DE DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
 OPERACION: DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIO
 DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN: P No. 400411097180

DESIGNACION TEMPORAL:
 PROVINCIA: DISTRITO NACIONAL
 MUNICIPIO: DISTRITO NACIONAL
 SECCION:
 LUGAR: PIANTINI

REFERENCIAS DE UBICACION:
 EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE PASEO DE LOS LOCUTORES ESQUINA AVENIDA WINSTON CHURCHILL.

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3,668.19 m². ESCALA: 1: 100
 NOMBRE DEL CONDOMINIO: CENTRO DE USOS MULTIPLES AVE. WINSTON CHURCHILL PARQUE HABITAT.

TOTAL DE UNIDADES DEL CONDOMINIO: 29

OBSERVACIONES: ESTA LAMINA MODIFICA LA APROBADA EN FECHA 28 DE JULIO DEL 2021 BAJO EL EXPEDIENTE No. 6632021021839.

BLOQUE 1 - PLANTA 2 LAMINA No. 7 / 18

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

 DCP 400411097180

 10/04/2023 10:34 AM

 3A96A23C064402283

Certifico haber realizado el trabajo en el terreno conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales. De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

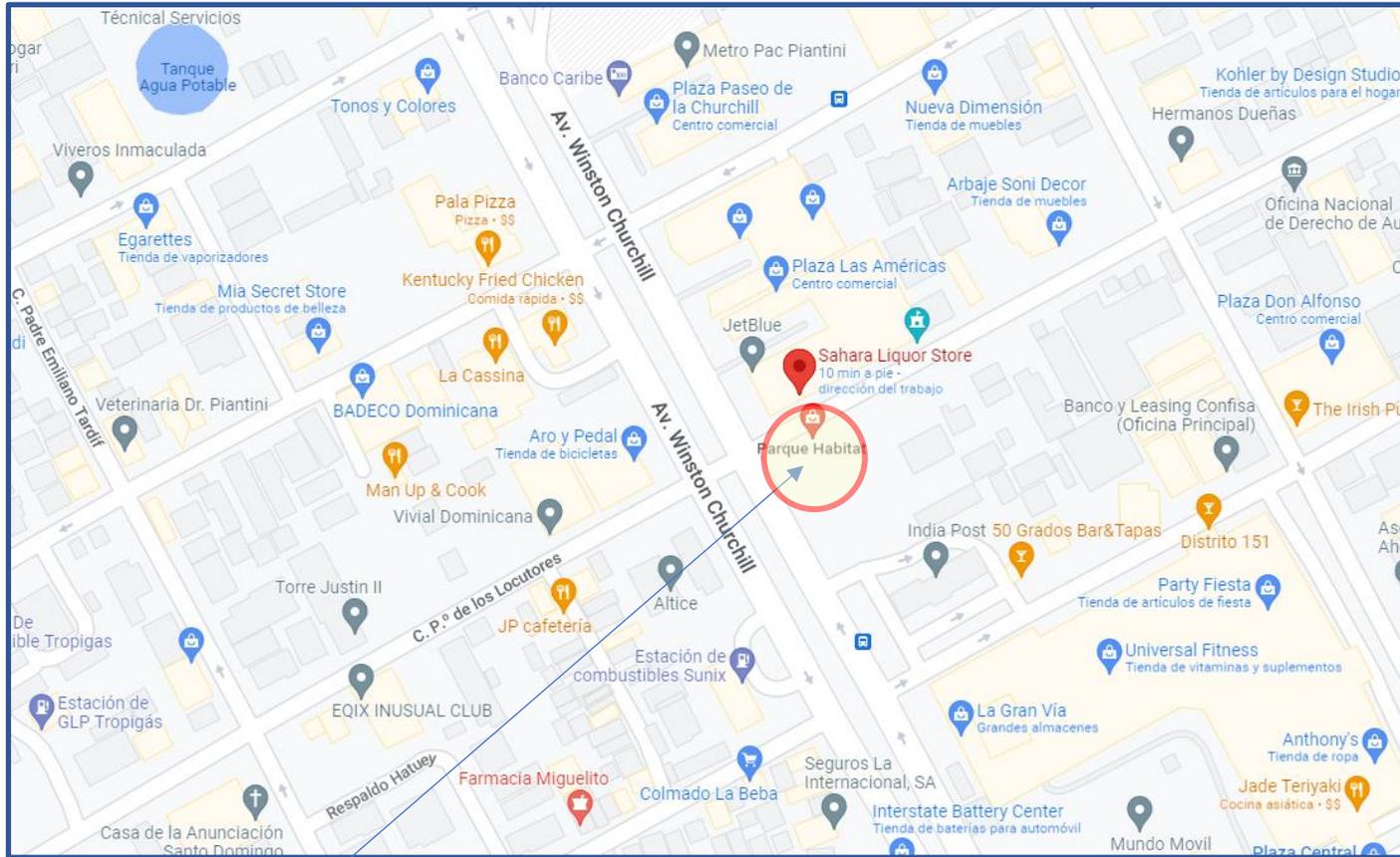
FECHA Y FIRMA DEL DIRECTOR REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEPARTAMENTO CENTRAL.

 YONATAN A. MARTINEZ ALMONTE
 COD. 30464

LOS MUROS U OTROS OBJETOS QUE SEPARAN SECTORES PRIVATIVOS, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS Y TODOS LOS CONDUCTOS E INSTALACIONES DE BENEFICIO COMUN.

BLOQUE 1 - PLANTA 2

UBICACIÓN



SUJETO

DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

Breve descripción:

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

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

Asociación de Bancos Múltiples inaugura sus nuevas instalaciones en Hábitat Center

**Redacción Economía & Negocios
Santo Domingo, RD.**

Bajo el concepto de **aprovechamiento de recursos renovables** y minimización de la huella de carbono, la **Asociación de Bancos Múltiples de la República Dominicana (ABA)** inauguró sus nuevas instalaciones, ubicadas en el sexto piso del edificio corporativo Hábitat Center.

El acto de inauguración fue encabezado por su presidenta, Rosanna Ruiz, y contó con la asistencia del **Superintendente de Bancos, Alejandro Fernández W.**, presidentes y altos ejecutivos de las entidades bancarias asociadas a la ABA e invitados especiales.



La presidenta del gremio, **Rosanna Ruiz**, expresó que “las puertas de la ABA siempre estarán abiertas a todas aquellas **iniciativas tendentes a contribuir con el desarrollo del sector financiero**, con la edificación de los usuarios financieros y de toda la ciudadanía, así como la promoción de una **economía más inclusiva**, que influya positivamente en el desarrollo de toda la sociedad”.

El sacerdote Alejandro Cabrera realizó una oración para bendecir las instalaciones y a cada uno de los presentes, que posteriormente hicieron un recorrido para conocer las oficinas. En las instalaciones prima el aprovechamiento óptimo de los espacios y la eficiencia energética con la utilización de la luz natural en los espacios interiores, indicó el gremio en un documento de prensa.

Los responsables del diseño y ejecución de las oficinas de la ABA estuvieron a cargo de los arquitectos Arturo Despradel y Angel Giudicelli, así como los ingenieros Ricardo Carrasquero, Luis Carrasquero y Raúl Alfau.

Hábitat Center

Las nuevas oficinas de la ABA están alojadas en Hábitat Center Torre de Usos Múltiples (HCTUM), ubicada en la avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores del sector Piantini.

El diseño de la edificación estuvo a cargo del Arq. Gustavo Luis Moré, quien concibió el elemento naturaleza como fundamental en la imagen del edificio, siendo potenciado como parte integral del ambiente de los espacios interiores y como elemento estéticamente activo.

Este desarrollo inmobiliario se constituye como uno de los primeros en su estilo en la ciudad de Santo Domingo, contemplando el uso mixto corporativo, comercial y empresarial, para brindar una nueva calidad de vida a sus usuarios con una excelente ubicación y servicios de primera.

HÁBITAT CENTER

HÁBITAT CENTER ES UN COMPLEJO DE USO MIXTO CON UN DISEÑO BASADO EN LA FUNCIONALIDAD, SOSTENIBILIDAD, URBANIDAD Y BÚSQUEDA DE UNA EXPRESIÓN FORMAL CONTEMPORÁNEA EN SU ARQUITECTURA INSPIRADA EN EL MOVIMIENTO MODERNO. EL PROYECTO SE INSCRIBE DENTRO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HÁBITAT, QUE GESTIONA FIDUCIARIA UNIVERSAL (FILIAL DEL GRUPO UNIVERSAL), LA QUE DESARROLLA, ADMINISTRA Y PROTEGE PROYECTOS Y ACTIVOS, PERSONALES Y EMPRESARIALES, DE MANERA AUTÓNOMA, FLEXIBLE, EFICIENTE Y COMPROMETIDA. LA OBRA SE CORRESPONDE CON LA VISIÓN DEL GRUPO EMPRESARIAL DE DESARROLLAR INVERSIONES, CONSIDERANDO SU RETORNO SOCIAL Y SUS LINEAMIENTOS DE SOSTENIBILIDAD. LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO CULMINÓ EN 2022 Y CONTÓ CON UN SÓLIDO EQUIPO DE PROFESIONALES LOCALES Y EXTRANJEROS, DONDE EL DISEÑO ESTUVO A CARGO DE LA FIRMA DOMINICANA MORÉ ARQUITECTOS Y LA DIRECCIÓN FUE RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO VENEZOLANO XAVIER SARRÍA.

DISEÑO: ARQ. GUSTAVO LUIS MORÉ, MORÉ ARQUITECTOS

Desde hace varios años, en las principales ciudades latinoamericanas se ha hecho palpable el desarrollo de proyectos de uso mixto, en los que se articula una diversidad de funciones y de actividades complementarias. Ese es el caso de Hábitat Center, una obra reciente que se levanta en el Polígono Central del Distrito Nacional y en la que se combina el uso comercial, corporativo y hotelero.

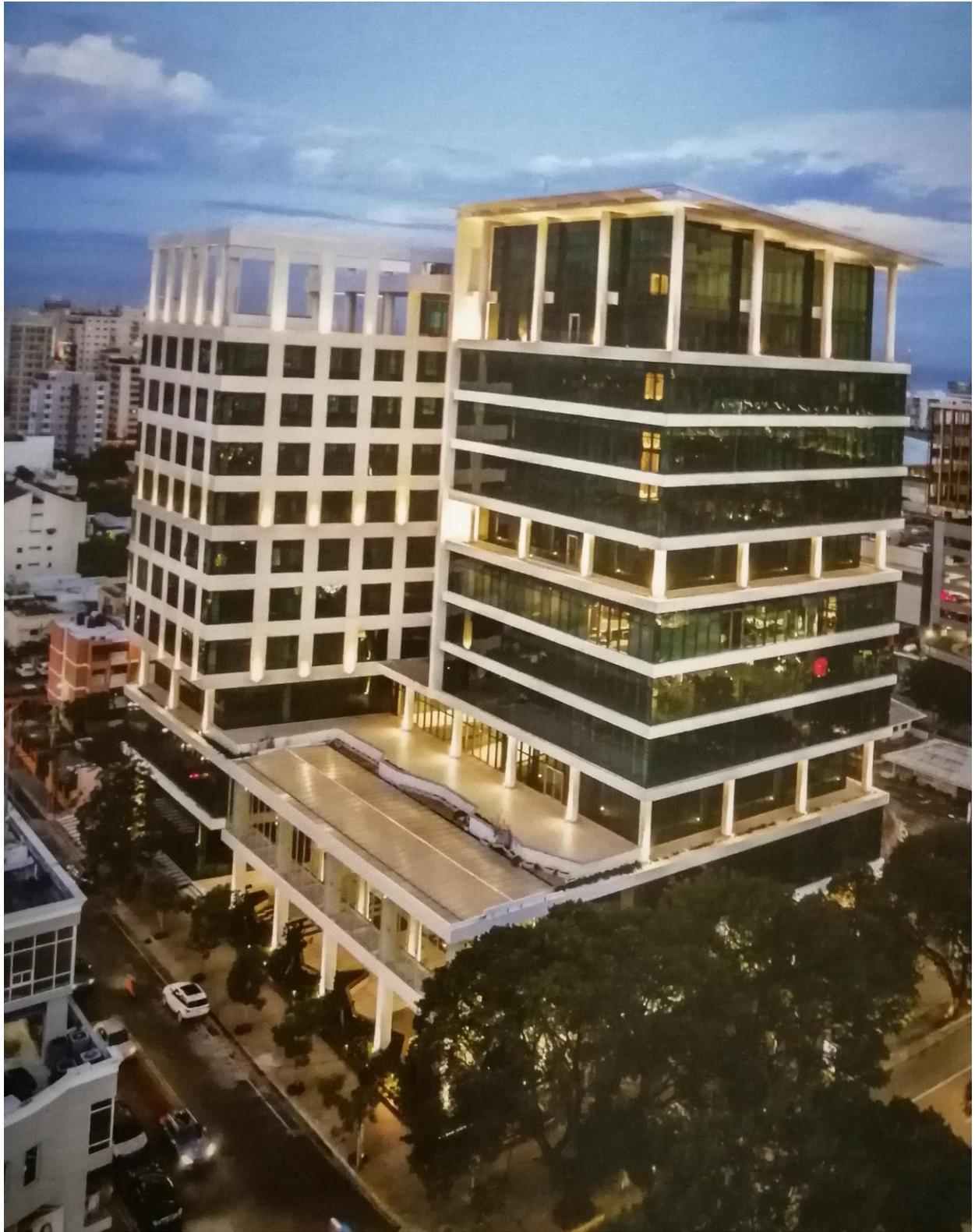
Para el arquitecto dominicano Gustavo Luis Moré, quien lideró el equipo de diseño arquitectónico, el éxito del proyecto ha tenido que ver con la fluidez en que se desarrolló la relación arquitecto-cliente: desde el entendimiento del alcance del proyecto y la interpretación de sus expectativas, pasando por la conceptualización y las tomas de decisiones durante el proceso del diseño, hasta la ejecución de obra.

<Hábitat Center> <Parque Hábitat> <Grupo Universal> <Fiduciaria Universal> <Moré Arquitectos> <Xavier Sarría> <Desarrollo Inmobiliario> <uso mixto> <sostenibilidad>

TEXTOS: CARMEN ORTEGA GONZÁLEZ > FOTOGRAFÍA: FERNANDO CALZADA

HÁBITAT CENTER TORRE DE USOS MÚLTIPLES HCTUM (2022)

Ubicación **Avenida Winston Churchill esquina calle Paseo de los Locutores, Santo Domingo**. Superficie del lote **3,666.33 m²**. Área de construcción **13,100 m²**. Propietario **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples**. Dirección y gerencia **Constructora Parque Hábitat**. Dirección técnica y asesoría **Arq. Xavier Sarría**. Ingeniero residente **Ing. José Manuel Martín**. Asistencia técnica **Ing. Adriana González**. Supervisión **Ing. María Valdez**. Diseño **Arq. Gustavo Luis Moré, Moré Arquitectos**. Colaboradores **Arq. César Leroux, Arq. Manuel Flores, María del Mar Moré, Arq. Gustavo Moré**. Consultores. Estructural **Ing. Luis Abbott**. Sanitario **Ing. Magda Duarte**. Electromecánico **Ing. Carlos Fernández**. Supervisión **Quaestus SRL – Ing. Winton Díaz; Arq. Grisélida Figuereo**. Instalaciones eléctricas, voz, data y sistemas de seguridad **Troncoso y asociados CMD; Inprotec; Xolusat**. Instalaciones mecánicas y climatización **Airmaster, Ing. Jhonny Domínguez**. Instalaciones sanitarias **Coydisa**. Consultoría LEED Índices - **Arq. Neiquel Filpo**. Ambientación **Sánchez & Sánchez, Arq. Xavier Sarría y Arq. César Leroux**. Mobiliario y decoración **Arq. Ramón Emilio Jiménez**. Paisajismo **Tábora & Tábora, Arq. Xavier Sarría y Arq. César Leroux**. Diseño de iluminación **Cooper Lightning USA; Troncoso y Asoc; Arq. Xavier Sarría**. Diseño de señalización **Elephant SRL**. Arte urbano **Fernando Varela**









Elevación norte

Elevación oeste