

*IMMUEBLE*

*A*

*TASAR*

# *Bien Inmueble Valuado.*



## *AVALUO*

### *PROPIEDAD A TASAR:*

*Un hotel familiar, a favor de "META TURISTICA CARAIBICA S.R.L.", localizado en la calle ABRAHAM NUÑEZ ESQ. PEDRO MELLA, BOCA CHICA, PROVINCIA SANTO DOMINGO, R.D, la porción de terreno es de 1,400.86 Mts<sup>2</sup>., es un inmueble que consta de 9 niveles, ver fotos anexas, de Generales que constan en documentos anexos, ver Fotos y Otros Documentos Anexos. Valuado en la suma de: RD\$ 653, 038,540.00 (Seiscientos cincuenta y tres millones treinta y ocho mil quinientos cuarenta pesos, con 00/100), moneda de curso legal.*



---

**Ing. Andrés Rivera Lopez**

**Tasador**

**CODIA N° 4675**

**ITADO N° 475**

# *INFORME DE AVALUO.*

## *INDICE:*

- *Carta de Tramitación y Contractual.*
- *Propósito de la Tasación.*
- *Opinión al Valor.*
- *Descripción del Bien Inmueble.*
- *Análisis de Métodos Aplicados.*
- *Avalúo.*
- *Certificación.*
- *Condiciones Contingentes y Limitantes.*

## *ANEXO I*

- *Fotografías.*
- *Copia de Documento de Legalidad del Bien Inmueble.*



19 de abril 2021.  
Boca chica, Santo Domingo, Rep. Dom.-

Sr. GIOVANNI GABRIELI  
Solicitante.

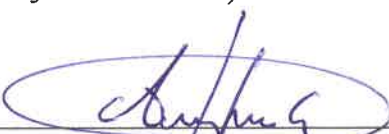
Distinguido Señor:

En cumplimiento a vuestra solicitud, para que realicemos una tasación al Bien Inmueble: un Hotel familiar, a favor de "META TURISTICA CARAIBICA S.R.L.", localizado en la calle ABRAHAM NUÑEZ ESQ. PEDRO MELLA, BOCA CHICA, PROVINCIA SANTO DOMINGO, R.D, la porción de terreno es de 1,400.86 Mts<sup>2</sup>., es un inmueble que consta de 9 niveles, ver fotos anexas, de Generales que constan en documentos anexas, ver Fotos y Otros Documentos Anexos. Valuado en la suma de: RD\$ 653, 038,540.00 (Seiscientos cincuenta y tres millones treinta y ocho mil quinientos cuarenta pesos, con 00/100), moneda de curso legal.

Adjunto a la presente, nuestro informe descriptivo, con detalles de los datos del Valor del Mercado, y que al aplicarle este método, tenemos:

En nuestra opinión y por los análisis Valuatorios, el valor estimado de este bien Inmueble, lo hemos calculado en: RD\$ 653, 038,540.00 (Seiscientos cincuenta y tres millones treinta y ocho mil quinientos cuarenta pesos, con 00/100), moneda de curso legal.

Atentamente,



Ing. Andrés Rivera Lopez  
Tasador

CODIA N° 4675  
ITADO N° 475

- **PROPÓSITO DEL AVALÚO.**

*El propósito o Finalidad del presente Avalúo, es para los Solicitantes, saber el Valor del mismo, con el fin de conocer el Valor Actual, para una posible Transacción, Tomando como Referencia el Valor resultante; y cuyo Análisis, dé conocimiento de causa, para efectuar la transacción.*

- **MÁS PRODUCTIVO USO.**

*El más productivo uso para este inmueble, según los análisis económicos Y sociales del entorno el cual es totalmente comercial, ha sido definido por el desarrollo de la zona en los aspectos de productividad y desarrollo. Esta zona tiene una alta rentabilidad sostenida que garantiza la inversión.*

## *DESCRIPCION DEL INMUEBLE.*

*Primer nivel:* Sótano con parqueos, oficinas administrativas, terminal de ascensor, área de almacén, zona de servicios domésticos, cuarto de lavandería, oficinas de departamentos técnicos y dormitorios de empleados, piscina y área de esparcimiento, un gimnasio y un spa construido con bloques de hormigón y hormigón armado.

*Segundo nivel:* Área de lobby, oficina recepción checking y checkup, restaurant, terraza, cocina comercial, área de servicios sanitarios, parqueos exteriores, puertas de seguridad metálicas corredizas y ventanas proyectadas, jardín lateral, área de planta eléctrica, área de depósitos y desechos sólidos, cisterna en estructura de hormigón armado, pisos en cerámicas importadas, baños cerámicas criolla y aparatos sanitarios blancos, ventanas de aluminios y cristal anodizado en la parte trasera interna, puertas de pino tipo paneladas en todas las áreas internas y puerta principal de entrada en metal automatizada.

*Tercer nivel hasta el octavo:* Estos niveles poseen 425.00 metros cuadrados cada uno, habitaciones unifamiliares de aprox. 70.00 m<sup>2</sup> con balcón, sala, comedor, una habitación, 1 baño, estructura de hormigón armado, pisos cerámicas importada, baños revestidos con cerámicas criollas y aparatos sanitarios blancos, puerta de madera paneladas en la parte frontal y puertas de metal y cristal corrediza en la parte trasera. En todas las áreas internas piso de cerámica importada y paredes y techos en revestidos de yeso.

*Noveno nivel:* Este consta de dos pent-house aprox. 80.00 m<sup>2</sup> con terraza abierta, jacuzzi al aire libre.

*CALCULO DE AVALUO POR EL METODO COMPARATIVO O DEL MERCADO.*

*Valoración del Terreno:*

*Cantidad de terreno a valuar: 1,400.86 mts<sup>2</sup>*

*Valor del mercado en análisis de ventas realizadas y propuesta en esta zona y obtuvimos un promedio de  
US \$ 850.00/Mt<sup>2</sup>*

*Valor estimado terreno= US \$ 850.00/Mt<sup>2</sup>*

*1.- Valor del Terreno:*

$$1,400.86 \text{ Mts}^2 * \text{US \$ } 850.00/\text{Mt}^2 = \text{US\$ } 1,198,731.00$$



## *VALORACION DE LA VIVIENDA*

- a) *El valor de metro cuadrado de construcción basado en el análisis de costo actualizado, de los precios del mercado: US \$ 2,300.00.*

### *VALOR DEL INMUEBLE.*

*3,812 m<sup>2</sup> x US 2,300.00: US 8, 767,600.00*

### *Terraza abierta en pent-hause:*

*140.00 m<sup>2</sup> x US 750.00: US 105,000.00*

*Cocina y estructura de la playa: US 290,000.00*

*Sistemas de seguridad, mobiliario de oficinas, mobiliario de habitaciones: US 550,000.00*

*Bares y recepción: US 105,000.00*

*Mármol importado: US 675,000.00*

*Marco de puertas en habitaciones importada:  
US 565,000.00*

*Sauna, gimnasio, bar: US 20,000.00*

*Importación de materiales desde Italia: US 450,000.00*

*Total Valor del Bien Inmueble US\$ 11,527,600.00*

*1*

*Total Valor del Bien Inmueble RD\$ 653,038,540.00*

## CERTIFICACION

EL SUSCRITO, deja constancia de que no tiene, ni prevé tener interés personal en la Propiedad Valuada, un Hotel familiar, a favor de "META TURISTICA CARAIBICA S.R.L.", localizado en la calle ABRAHAM NUÑEZ ESQ. PEDRO MELLA, BOCA CHICA, PROVINCIA SANTO DOMINGO, R.D, la porción de terreno es de 1,400.86 Mts<sup>2</sup>., es un inmueble que consta de 9 niveles, ver fotos anexas, de Generales que constan en documentos anexos, ver Fotos y Otros Documentos Anexos. Valuado en la suma de: RD\$ 653, 038,540.00 (Seiscientos cincuenta y tres millones treinta y ocho mil quinientos cuarenta pesos, con 00/100), moneda de curso legal.

moneda de curso legal.

DECLARO, que los informes y datos suministrados, son reales y correctos, a su mejor saber y entender, he procurado no ignorar, ni esconder informaciones importantes y pertinentes, así como ni el encargo, ni los honorarios profesionales que recibiré, han influido en el valor del Inmueble objeto de este Avalúo, por lo que:

CERTIFICO: Que después de haber visitado, estudiado, analizado y procesado los Datos relativos al Bien Inmueble antes descrito, cuyo Valor he Estimado en la suma de RD\$ 653, 038,540.00 (Seiscientos cincuenta y tres millones treinta y ocho mil quinientos cuarenta pesos, con 00/100), moneda de curso legal.

Dada en el Municipio y Provincia de Santo Domingo Boca chica, República Dominicana, a los (19) días del mes de abril del año Dos Mil. Veintiuno (19/04/2021), por:

Atentamente,



Ing. Andrés Rivera López

Tasador

CODIA N° 4675

ITADO N° 475


• **CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES:**

He considerado Fidedignos y Correctos, todos y cada uno de los Documentos, e Informaciones Suministradas. Cualquier información extra existente; y no suministrada, no ha sido considerada, un Hotel familiar, a favor de "META TURISTICA CARAIBICA S.R.L.", localizado en la calle ABRAHAM NUÑEZ ESQ. PEDRO MELLA, BOCA CHICA, PROVINCIA SANTO DOMINGO, R.D, la porción de terreno es de 1,400.86 Mts<sup>2</sup>., es un inmueble que consta de 9 niveles, ver fotos anexas, de Generales que constan en documentos anexos, ver Fotos y Otros Documentos Anexos. Valuado en la suma de: RD\$ 653, 038,540.00 (Seiscientos cincuenta y tres millones treinta y ocho mil quinientos cuarenta pesos, con 00/100), moneda de curso legal.

Las fotos y otros documentos anexos, incluidos en el presente informe, así como las copias de certificaciones, son para ayudar al lector a visualizar el bien inmueble, bajo ningún concepto se pretende modificar las dimensiones, especificaciones y características que figuran en éstos. El valor expresado de manera estimada, analizado por el método del mercado la profesión de valuación, no incluye otros valores, que pudieran generarse por causas fuera de las normas, reglamentos y técnicas de dicha profesión o por la privación del usufructo de dicho bien.

Este avalúo, no nos obliga a testificar o comparecer ante un juez en corte, relacionado con el bien inmueble Tasado, porque previamente no se ha convenido o pactado.

El presente avalúo se ha realizado de conformidad con el Código de Ética Profesional del CODIA Y DEL ITADO.

  
Ing. Andrés Rivera Lopez  
Tasador  
CODIA N° 4675  
ITADO N° 475

# *ANEXO 1*

# *FOTOS*





