

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA  
DE VALORES INMOBILIARIOS  
BONA CAPITAL NO. 3-FP  
Informe No. 04423**

**INFORME DE TASACIÓN**  
Solicitante  
**Sr. Andrés Ignacio Rivas P.**



**SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.**  
Santo Domingo  
Diciembre 2022-2021-2020

**SISTEMAS & INGENIERÍA, S.R.L.**

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

Mayo 30, 2023

Señor  
**Andrés Ignacio Rivas P.**  
Gerente General  
Fiduciaria Popular, S.A.  
Av. A. Lincoln No. 702, esq. C/Andrés J. Aybar  
Torre AFP Popular  
Ensanche Piantini  
Santo Domingo

Distinguido señor Rivas:

Atendiendo a la asignación valuatoria que nos hiciera para las propiedades más abajo descritas, cortésmente le estamos remitiendo nuestro informe de tasación tipo carta, 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 04423 y corresponde al avalúo de fecha diciembre 31, 2022, 2021 y 2020.

Las propiedades valuadas y sus ubicaciones las detallamos brevemente de manera tabulada a continuación:

IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
El Catador I	Sede <u>El Catador</u> (Compuesto por cuatro edificaciones colindantes, edificio principal de 4 niveles, almacén de vinos, almacén de canastas y edificio de 2 niveles donde está ARS Monumental)	Calle Virgilio Díaz Ordóñez No. 43, Evaristo Morales, Santo Domingo, D.N.
El Catador II	Centro de Distribución Autopista Duarte	Autopista Duarte Km. 16 No. 26, en Santo Domingo Oeste.
El Catador III	Tienda El Catador Lope De Vega. Local comercial No. 4 en 1er. nivel	Calle Max Henríquez Ureña No. 30 esquina Av. Lope De Vega. Condominio Plaza Tiffany, Ensanche Naco, Santo Domingo, D.N.
Bona I	BONA - Plaza Naco. Locales 101-E y 102-E, en 1er. nivel	Plaza Naco, Av. Tiradentes esq. calle Padre Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, D.N.
Bona II Ozama	BONA - Ozama.	Av. Venezuela esq. calle Club De Leones, Ensanche Ozama, en Santo Domingo Este.

Señor  
**Andrés Ignacio Rivas P.**  
 Mayo 30, 2023  
 Página 2

IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
Bona III	BONA - Sede (Sede principal, oficinas y almacén)	Calle Espíritu Santo No.6, Urbanización Galá, Santo Domingo, D.N.
Bona IV	BONA - Arroyo Hondo. Edificación de un nivel	Av. Los Próceres casi esq. calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo Viejo, Santo Domingo, D.N.
Bona V	BONA - Núñez de Cáceres. Local D-11, en 1er. nivel	Plaza Saint-Michell, Av. Núñez De Cáceres esq. Av. Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo, D.N.
Bona VI Santiago	BONA - Optimus (Santiago). Locales A-0-14, A-0-15, A-1-23 y A-1-24, primer nivel y sótano)	Plaza Optimus, Av. 27 de Febrero esq. calle Onésimo Jiménez, Santiago
Bona VII	BONA - Plaza Universitaria. Local 13-A en 1er. nivel	Plaza Universitaria, Av. Sarasota esq Av. Jiménez Moya, La Julia, Santo Domingo, D.N.
Bona VIII	BONA - Malecón Center. Local 303-A en 3er. nivel	Malecón Center, Av. George Washington, Santo Domingo, D.N.

Este es un informe restringido porque los usuarios conocen de que se trata la valuación y, es una tasación retrospectiva, cuyo uso principal es la rectificación de los estados financieros del período 2020-2022.

Es importante acotar que cuando decimos restringido de acuerdo a las normas de tasación es porque no estamos incluyendo todo el proceso valuatorio; información tabulada e investigaciones realizadas localmente. Entre estos podemos listar: análisis de costos del Arq. García Simó, de la empresa ConstruCosto.do, de 4 presupuestos de firmas constructoras, dos de ellos suplidos por una institución filial de Fiduciaria Popular, publicaciones de periódicos, data del Banco Central, entre otros.

Toda esa información estuvo manejada dentro de los procesos valuatorios de manera consistente y diferenciable, cuando se trata de una propiedad con terrenos y mejoras y otra que es solo local comercial dentro de una plaza o edificio.

El enfoque de capitalización del ingreso está basado en investigación de **rentas del mercado**, a partir de locales similares y/o comparables por el uso y ubicación.

Señor  
**Andrés Ignacio Rivas P.**  
Mayo 30, 2023  
Página 2

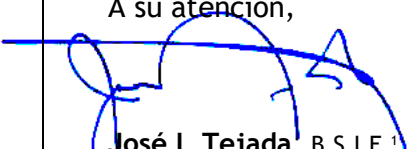
A nuestro mejor entender y saber, el contenido de este informe es verídico y correcto, y el valor presentado es independiente de los honorarios a cobrar. Ni quien suscribe, ni empleado alguno tiene interés financiero por la propiedad.

Por lo anterior, es nuestra conclusión que la opinión del Valor de las propiedades antes descritas, para las fechas efectivas y retrospectivas del avalúo, son como sigue:

Opinión de Valor del Mercado a diciembre 31, 2020:	USD 19,354,054.65 *
Opinión de Valor del Mercado a diciembre 31, 2021:	USD 21,289,460.12 *
Opinión de Valor del Mercado a diciembre 31, 2022:	USD 23,535,110.40 *

La propiedades arriba mencionadas fueron inspeccionadas físicamente, valuadas como un todo y como derecho del tipo interés parcial ( esto porque existe un contrato de arrendamiento), ya que el derecho de uso ha sido transferido por contratos a terceros, aunque en este caso se trata al mismo mismo propietario.

A su atención,

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



\* Cifras no redondeadas, aunque el propósito del informe es opinión de valor de mercado. Por otro lado, el uso es para rectificación de estados financieros.

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

OPINIÓN DEL VALOR DE MERCADO EN USD  
A DICIEMBRE 31 DEL 2020, 2021 Y 2022

IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	2022	2021	2020
El Catador I	<u>Sede El Catador</u> (Compuesto por cuatro edificaciones colindantes, edificio principal de 4 niveles, almacén de vinos, almacén de canastas y edificio de 2 niveles donde está ARS Monumental)	Calle Virgilio Díaz Ordóñez No. 43, Evaristo Morales, Santo Domingo, D.N.	13,390,188.00	12,208,079.11	11,098,253.74
El Catador II	Centro de Distribución Autopista Duarte	Autopista Duarte Km. 16 No. 26, en Santo Domingo Oeste.	3,754,727.00	3,460,375.80	3,145,796.18
El Catador III	Tienda El Catador Lope De Vega. Local comercial No. 4 en 1er. nivel	Calle Max Henríquez Ureña No. 30 esquina Av. Lope De Vega. Condominio Plaza Tiffany, Ensanche Naco, Santo Domingo, D.N.	233,174.40	205,107.11	186,461.01
Bona I	BONA - Plaza Naco. Locales 101-E y 102-E, en 1er. nivel	Plaza Naco, Av. Tiradentes esq. calle Padre Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, D.N.	493,890.00	434,440.28	394,945.71
Bona II Ozama	BONA - Ozama.	Av. Venezuela esq. calle Club De Leones, Ensanche Ozama, en Santo Domingo Este.	897,600.00	789,555.56	717,777.78
Bona III	BONA - Sede (Sede principal, oficinas y almacén)	Calle Espíritu Santo No.6, Urbanización Galá, Santo Domingo, D.N.	2,986,344.00	2,626,876.67	2,388,069.70
Bona IV	BONA - Arroyo Hondo. Edificación de un nivel	Av. Los Próceres casi esq. calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo Viejo, Santo Domingo, D.N.	787,500.00	692,708.33	629,734.85
Bona V	BONA - Núñez de Cáceres. Local D-11, en 1er. nivel	Plaza Saint-Michell, Av. Núñez De Cáceres esq. Av. Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo, D.N.	228,580.00	201,065.74	182,787.04
Bona VI Santiago	BONA - Optimus (Santiago). Locales A-0-14, A-0-15, A-1-23 y A-1-24, primer nivel y sótano)	Plaza Optimus, Av. 27 de Febrero esq. calle Onésimo Jiménez, Santiago	528,090.00	464,523.61	422,294.19
Bona VII	BONA - Plaza Universitaria. Local 13-A en 1er. nivel	Plaza Universitaria, Av. Sarasota esq Av. Jiménez Moya, La Julia, Santo Domingo, D.N.	152,000.00	133,703.70	121,548.82
Bona VIII	BONA - Malecón Center. Local 303-A en 3er. nivel	Malecón Center, Av. George Washington, Santo Domingo, D.N.	83,017.00	73,024.21	66,385.65
<b>TOTALES EN USD</b>			<b>23,535,110.40</b>	<b>21,289,460.12</b>	<b>19,354,054.65</b>