



Santo Domingo, D.N.

16 de marzo 2026

*ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO
ANÁLISIS DE PRECIOS DE ALQUILER DE TERRENOS
ZONA CIRCUNDANTE A LA TORRE DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA,
COMERCIO Y MIPYMES (MICM).*



INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad realizar un estudio del mercado inmobiliario en el entorno inmediato de la Torre del Ministerio de Industria, Comercio y MiPymes (MICM), ubicada en el sector Bella Vista del Distrito Nacional.

Este análisis tiene como propósito identificar y analizar los precios de alquiler de terrenos disponibles en la zona, especialmente aquellos que por sus características y ubicación puedan ser utilizados como estacionamientos o parqueos.

Para la elaboración de este estudio se realizó un levantamiento de información dentro del cuadrante delimitado por las siguientes vías principales:

Norte: Avenida Roberto Pastoriza

Sur: Avenida Sarasota

Este: Avenida Winston Churchill

Oeste: Avenida Núñez de Cáceres

Dentro de esta área se analizaron las condiciones del mercado inmobiliario, considerando factores como ubicación, accesibilidad, entorno comercial, tamaño de los terrenos disponibles y precios de alquiler existentes en el mercado.





OBJETIVO DEL ESTUDIO

Objetivo General

Realizar un levantamiento del mercado inmobiliario con el fin de determinar los precios de alquiler de terrenos disponibles en el área circundante a la Torre del MICM.

Objetivos Específicos

Identificar terrenos disponibles para alquiler dentro del área delimitada.

Analizar las características físicas y urbanas de los inmuebles identificados.

Determinar el rango de precios de alquiler de terrenos en la zona.

Establecer un valor de referencia del mercado inmobiliario para este tipo de propiedades.





METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

Para la elaboración del presente informe se aplicaron los siguientes métodos de investigación y análisis del mercado inmobiliario:

Levantamiento de campo

se realizaron visitas presenciales dentro del área de estudio con la finalidad de identificar terrenos disponibles para alquiler y verificar sus características físicas, ubicación y accesibilidad.

Investigación del mercado inmobiliario

Se consultaron diversas fuentes del mercado inmobiliario, incluyendo agentes inmobiliarios, publicaciones de ofertas de alquiler de terrenos, portales especializados y referencias del mercado local.



Análisis comparativo

Se seleccionaron propiedades comparables dentro del área de influencia del estudio, considerando variables como:

Ubicación
Área del terreno
Accesibilidad vial
Entorno comercial
Uso potencial del inmueble

A partir de esta información se realizó un análisis comparativo que permitió establecer tendencias de precios dentro del mercado inmobiliario de la zona.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área objeto del presente estudio corresponde al entorno inmediato de la Torre del Ministerio de Industria, Comercio y MiPymes (MICM), dentro del siguiente cuadrante urbano:

Norte: Avenida Roberto Pastoriza
Sur: Avenida Sarasota
Este: Avenida Winston Churchill
Oeste: Avenida Núñez de Cáceres

Este sector se caracteriza por ser una zona de alta actividad comercial, empresarial y administrativa dentro del Distrito Nacional, donde se concentran edificios corporativos, instituciones financieras, plazas comerciales y desarrollos residenciales de alto valor.

CONSIDERACIONES SOBRE LAS OFERTAS DEL MERCADO

Durante el proceso de levantamiento de información del mercado inmobiliario dentro del cuadrante delimitado, se realizó una búsqueda exhaustiva de terrenos disponibles para alquiler que cumplieran con las especificaciones establecidas para el presente estudio.

No obstante, es importante destacar que la disponibilidad de terrenos vacantes dentro del perímetro delimitado es limitada, debido a que el sector se encuentra altamente consolidado desde el punto de vista urbano, predominando edificaciones destinadas a usos comerciales, corporativos y residenciales.

En ese sentido, para poder contar con una muestra representativa del comportamiento del mercado inmobiliario en la zona, fue necesario considerar algunas ofertas ubicadas ligeramente fuera del perímetro originalmente establecido, siempre procurando que dichas propiedades se encuentren dentro de sectores con características urbanas, comerciales y de accesibilidad similares a las del entorno de la Torre del MICM.

De igual manera, debido a la escasez de terrenos disponibles que cumplieran estrictamente con el requisito mínimo de dos mil metros cuadrados (2,000 m²), se incluyeron dentro del análisis comparativo algunos inmuebles con superficies inferiores a dicho metraje.

Estas propiedades fueron consideradas únicamente con fines de referencia del mercado, tomando como base el valor de alquiler por metro cuadrado, lo que permite establecer comparaciones entre terrenos de diferentes dimensiones.

La inclusión de estas ofertas responde a la necesidad de reflejar las condiciones reales del mercado inmobiliario existente en la zona, manteniendo un análisis técnico, objetivo y representativo del comportamiento actual de los precios de alquiler.



CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA

El sector comprendido dentro del área de estudio presenta las siguientes características:

Alta densidad comercial y empresarial.

Ubicación estratégica dentro del Distrito Nacional.

Elevado flujo vehicular y peatonal.

Alta demanda de estacionamientos debido a la concentración de oficinas, comercios e instituciones.

Escasez de terrenos vacantes disponibles.

Estas características influyen directamente en el valor del alquiler de terrenos dentro de la zona, particularmente aquellos que pueden ser utilizados para estacionamientos o usos comerciales temporales.



PROPIEDADES ANALIZADAS

A continuación, se presentan algunos de los terrenos considerados dentro del análisis comparativo del mercado inmobiliario:

OFERTA 1

fotografía de la oferta



Dirección: av. Romulo Betancourt esq.
Bohechio, Bella Vista, D.N.

Área del terreno (m²): 1,133.00 m²

Precio de alquiler: USD\$ 12,000.00

Nombre del arrendador: JORGE

Teléfono de contacto: 829-661-1260

Precio x (m²): 10.59 dólares

Coordenadas: 18.455850, -69.943259





Dirección: Calle Reparto María, sector Piantini, D.N.

Área del terreno (m²): 947.00 m²

Precio de alquiler: USD\$ 20,000.00

Nombre del arrendador: Syndi Zamora (Platinum Bróker)

Teléfono de contacto: 829-765-1804

Precio x (m²): 21.11 dólares

Coordenadas: 18.47379,-69.93614



OFERTA 3



Dirección: Rafael Augusto Sánchez, sector Piantini, D.N

Área del terreno (m²): 1,320.00 m²

Precio de alquiler: USD\$ 23,000.00

Nombre del arrendador: RAFAEL JORGE

Teléfono de contacto: 809-869-6777

Precio x (m²): 17.42 dólares

Coordenadas: 18.47088396,-69.93537847

LINK: <https://www.signatureproperties.com.do/propiedad/solar-en-alquiler-piantini>



OFERTA 4



Dirección: Av. Roberto Pastoriza esq. Federico Geraldino, Piantini

Área del terreno (m²): 800.00 m²

Precio de alquiler: USD\$ 13,000.00

Nombre del arrendador: RICKY TERRAZO

Teléfono de contacto: 809-501-1806

Precio x (m²): 16.25 dólares

Coordenadas: 18.46801,-69.93399

LINK: <https://www.signatureproperties.com.do/propiedad/solar-en-piantini-3796>





OFERTA 5

Dirección: Av. 27 de febrero, Sector Ens. Quisqueya, D.N.

Área del terreno (m²): 500.00 m² Techado

Precio de alquiler: USD\$ 5,900.00

Nombre del arrendador: Royal Home

Teléfono de contacto: 829-773-2266

Precio x (m²): 11.8 dólares

Coordenadas: 18.45760,-69.94912



TABLA DE OFERTA

Oferta	Área del Terreno (m ²)	Precio de Alquiler (US\$)	Precio por m ² (US\$/m ²)
Oferta 1	1,133.00	12,000	10.59
Oferta 2	947.00	20,000	21.13
Oferta 3	1,320.00	23,000	17.42
Oferta 4	800.00	13,000	16.25
Oferta 5	500.00	5,900	11.80

MEDIA DEL MERCADO

15.44

**RANGO ESTADÍSTICO DEL
MERCADO**

Valor mínimo

10.59 US\$/m²

Valor máximo

21.13 US\$/m²



CONCLUSIÓN

Luego de realizado el análisis comparativo de las ofertas de alquiler de terrenos disponibles dentro del área de estudio y su zona de influencia, se determinaron los valores de alquiler por metro cuadrado correspondientes a cada una de las propiedades consideradas dentro del estudio de mercado.

A partir de la información recopilada y analizada, se identificó que los precios de alquiler presentan un comportamiento dentro de un rango comprendido entre US\$10.59/m² y US\$21.13/m², lo cual refleja la variabilidad existente en el mercado inmobiliario del sector, influenciada por factores tales como la ubicación específica del inmueble, su área, accesibilidad, condiciones físicas y potencial de uso.

Tomando en consideración las cinco (5) ofertas comparables analizadas, se procedió a calcular la media aritmética de los valores por metro cuadrado, obteniéndose un resultado de US\$15.44 por metro cuadrado.

En ese sentido, y conforme al análisis técnico realizado, se considera que el valor razonable de mercado a pagar por concepto de alquiler de terrenos dentro del área de estudio corresponde al valor promedio obtenido mediante la media aritmética, es decir, un monto aproximado de US\$15.44 por metro cuadrado.

Dicho valor representa una referencia objetiva del comportamiento actual del mercado inmobiliario en el sector analizado, al derivarse del promedio de las ofertas disponibles y comparables identificadas durante el levantamiento de información realizado para el presente informe.





El presente Estudio de Mercado Inmobiliario para el Análisis de Precios de Alquiler de Terrenos en la Zona Circundante a la Torre del Ministerio de Industria, Comercio y MiPymes (MICM) fue realizado por el profesional que suscribe, en calidad de especialista en tasación y análisis del mercado inmobiliario.

El suscrito declara que el presente informe ha sido elaborado a partir del levantamiento de información de mercado, verificación de ofertas comparables, consultas a fuentes del sector inmobiliario y análisis técnico de los valores de alquiler existentes dentro del área de estudio delimitada.

Asimismo, se deja constancia de que el análisis ha sido realizado con criterio profesional independiente, objetivo y conforme a las prácticas generalmente aceptadas en materia de estudios de mercado inmobiliario y tasación.

Datos del Profesional Responsable

Nombre: Yefri Hernández Jiménez

Profesión: Agrimensor

Registro Profesional: 2465-42812-2022

Miembro de: **CATACODIA** – Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA)

Teléfono: 829-256-5467/829-595-9580

Correo electrónico: licitaciones@progesconrd.com

Dirección profesional: plaza villa España, San isidro, local 4C.

En constancia de lo anterior, se firma y sella el presente informe en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).

Yefri Hernández

YEFRI HERNANDEZ

CATACODIA – CODIA

