

CERTIFICACION DEL AVALUO

El abajo firmante Agrimensor, Yeyson Galver Montero Montero, Miembro de catastro y tasación del colegio dominicano de ingeniero Arquitecto y Agrimensores, Cata-codia 24-40749-24.

Declaración de Imparcialidad y Veracidad

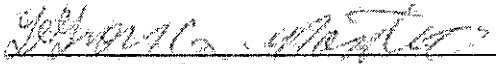
Se deja constancia de que no poseemos, ni prevemos tener, interés personal alguno en relación con la propiedad objeto del presente análisis. Asimismo, declaramos no mantener lazos afectivos ni de otra índole con su propietario que pudieran interpretarse como factores de influencia en la decisión final respecto al inmueble analizado.

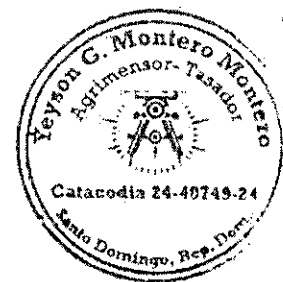
La propiedad en cuestión es un local ubicado en la calle, Respaldo Oscar García, sector la Bombita del municipio de Azua, República Dominicana.

Afirmamos que los datos obtenidos en el terreno, los cuales han servido de base para la elaboración de este análisis, son correctos y verídicos. Hemos procurado no omitir ni ocultar detalles que pudieran afectar o alterar el valor de mercado estimado del referido inmueble.

Certificamos que: Luego de obtenido los datos, Estudiarlos Minuciosamente, así como analizarlos y Colocarlos haciendo las necesaria comparaciones con inmueble similares de similar condición en la zona, hemos estimado el valor final de este inmueble es a la fecha: **RD\$ 248,997.00 (Doscientos cuarenta y ocho mil novecientos noventa y siete pesos con cero centavos dominicano)**, equivalente a **US\$ 4,231.76 (Tasa del dólar Americano US\$ 58.84)**.

Dado en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de Republica Dominicana a los Veintinueve Día (29) días del mes de mayo del año dos mil veinte y cinco (2025)


Yeyson Galver Montero Montero
Agrimensor Cata-codia24-407449-24



1 GENERALES

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Ministerio de Educación de la República Dominicana (MINERD)

PRÓPOSITO O FINALIDAD DEL AVALÚO

El presente avalúo se realiza a solicitud del **Ministerio de Educación de la República Dominicana (MINERD)**, conforme a los términos establecidos en el contrato correspondiente. El objetivo principal de esta valoración es determinar el **valor actual de alquiler del inmueble**, de manera que el Ministerio cuente con información precisa y actualizada sobre el mismo.

Por tanto, el **propósito de la valoración** se define como una **valuación con fines informativos y administrativos**, respondiendo al interés del MINERD de conocer el valor de mercado vigente del bien inmueble evaluado.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE A TASAR

Está ubicado en la urbanización Gacela, en el solar No. 15 y 16 de la manzana No.3814 del No. 01 DC-02, situado en la calle Cayetano Germosén en el Distrito Nacional, República Dominicana.

BASES DE VALOR

Base de Valor – Valor de Mercado I.V.S.C. NIV - "Es la cuantía estimada al que un Bien debe ser intercambiado en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuesto en una transacción libre realizada tras una comercialización adecuada y donde las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin obligación".

Principio de Valoración: – De Sustitución: El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

FECHA DE VALORACIÓN

Fecha de Inspección 20 de mayo de 2025 **Fecha de Informe** 29 de mayo de 2025

No se ha producido ningún cambio importante en las condiciones de mercado entre ambas

TIPO DE ESTUDIO: VALORACIÓN

Para la realización del presente informe, el Agrimensor **Yeyson Galver Montero Montero**, realizó un descenso al lugar donde se encuentra el Sujeto a tasar. El evaluador se excluye de cualquier responsabilidad que pueda conllevar un error u omisión en las fuentes consultadas y por actos de mala fe o desconocimiento de las partes encargadas de mostrar el inmueble tasado.

El estudio realizado corresponde a una valoración, entendida como la asignación de valores de forma extensiva, sin una identificación precisa y única del bien objeto del análisis. Esta metodología se basa exclusivamente en parámetros comunes que caracterizan el tipo de inmueble considerado, sin entrar en los detalles particulares de cada caso.

En contraste, una tasación implica la identificación, descripción y análisis individualizado del bien, considerando sus características específicas como la forma, ubicación, topografía, entre otras.

Esto significa que, en una valoración, se asigna un mismo valor de referencia por unidad de superficie a cada porción de terreno, mientras que, en una tasación, cada terreno puede tener un valor distinto según sus particularidades físicas y de localización.

NATURALEZA Y FUENTE DE INFORMACIÓN A UTILIZAR

Toda la documentación legal del inmueble fue obtenida por fuente confiable y la misma corresponde a una copia fiel del documento original del inmueble visitado, por lo que el valuator no asume ningún tipo de responsabilidad concerniente a algún acto doloso que pudiese afectar a terceros. El estatus legal actual de los inmuebles no fue verificado por el tasador.

Toda documentación e información relevante fue solicitada en los términos de contratación.

Las informaciones de mercado como ofertas, ventas, deseabilidad del entorno y demás datos necesarios en la estimación de valor fueron obtenidas a través de consultas a agentes inmobiliarios, colegas tasadores, anuncios en la prensa, páginas inmobiliarias y demás.

Se considera toda la información suministrada por la parte solicitante como REAL y FIDEDIGNA.

SUPUESTOS

- 1) El Valor de Mercado está establecido bajo el supuesto de que el mismo sea ofertado en el mercado sin ninguna preferencia de comprador.
- 2) Se asume que la transacción será hecha al contado y sin financiamiento.
- 3) Se asume que el área especificada en los documentos suministrados es correcta, pero se realizaron mediciones de superficie en campo para su comprobación. En caso de que exista una diferencia considerable entre ambas, se recomienda al usuario del presente informe consultar a un agrimensor.
- 4) Se asume que las informaciones de mercado obtenidas sobre el inmueble y su entorno son consideradas correctas y razonables.

El informe no será válido si no está firmado ni sellado en original por el tasador.

RESTRICCIONES DE USO

Este avalúo, de ninguna manera nos obliga a dar más consulta, testificar o comparecer a juicio, relacionado con la propiedad tasada.

El Uso de este informe está restringido a lo acordado en los "Términos de Contratación", el mismo no debe ser utilizado para cualquier otro uso diferente al especificado previamente.

VALORACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO DE ÉTICA DEL CAPÍTULO DE TASACIÓN DEL CODIA

La presente valoración ha sido realizada de conformidad con las normas establecidas por el Código de Ética del capítulo de tasación del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).

ENFOQUE DE VALORACIÓN UTILIZADO

Enfoque Comparativo de Mercado - Se determina el valor del Bien en base a la comparación con muestras o testigos de propiedades similares, homogenizándolas teniendo en cuenta las variables que influyan en el valor.

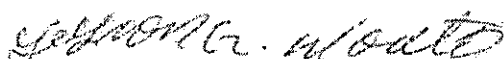
FECHA DEL INFORME VALORACIÓN 29 de mayo de 2025

MONEDA

RD\$ - pesos dominicanos

Tasa de Cambio

1 US\$ = RD\$58.84


Yeyson Galver Montero Montero

Agrimensor Cata-codia24-407449-24



INFORME DE AVALUO

Datos del Tasador

Agrim. Yeyson Galver Montero Montero, Miembro del Capítulo de catastro y tasación,
Cata-codia24-407449-24

Ubicación del Inmueble

- Calle o Avenida: Respaldo Oscar García
- Sector o Paraje La Bombita
- Referencia:
- Provincia: Azua
- Municipio: Azua

Información del Solicitante

MINISTERIO DE EDUCACION (MINERD)

Información Legal del Inmueble

- Propietario:
- Certificado de título/ Matricula:
- Área de Construcción: 449.23M2
- Área del solar: 1,632.55M2
- Manzana:
- Parcela: 2659
- D.C.: 08

▪ Libro:

▪ Folio:

▪ Salón de evento: 0

▪ Aula: 10

▪ Oficina: 4

▪ Baño: 7

▪ Piso en cerámica, herrería, techo en Concreto puerta en madera, ventana en Cristales.

▪ Servicios: electricidad, Planta Eléctrica, agua, Bomba Sumergible.

▪ Mejor y más productivo uso: Comercial

Análisis De la casa

La mejora presente en el inmueble consiste en dos locales construidos en bloques de concreto y hormigón armado, actualmente en fase de terminación.

Las obras presentan una estructura resistente y materiales estándar en el contexto urbano en que se encuentran. No obstante, debido a que el proyecto aún no ha sido finalizado, su estado físico se clasifica como "en desarrollo", lo cual influye en la estimación del valor final del inmueble, ya que podrían requerirse inversiones adicionales para su completa habilitación y puesta en uso.

Se han considerado los siguientes factores para este análisis:

Análisis de la Mejora

- Estado actual de la construcción: parcialmente terminada.
- Calidad de los materiales: adecuada para usos comerciales o de servicios.
- Utilidad potencial: alto potencial para uso comercial, institucional o comunitario.
- Nivel de depreciación física y funcional: moderado, debido al grado de avance de la obra.

Estas consideraciones han sido integradas en la estimación final del valor de mercado del inmueble, atendiendo tanto al valor del terreno como al valor de la mejora construida.

3.- UBICACIÓN DEL SUJETO



3.1.- Coordenadas UTM o Geográficas

18.463454, -70.745379

Coordenadas coinciden con inmueble visitado.

3.2.- Observaciones

Resumiendo, las particularidades más importantes del inmueble, tenemos su ubicación, su entorno y sus elementos en general. Esto se considera en la valoración técnica del inmueble. Por otro lado, su potencial uso Residencial es un factor positivo, en cuyo caso la cercanía de escuela hospital y una serie centro comercial que se encuentran la zona.



4- ENFOQUES DE VALUACION

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Muestra	Variables	Ponderación	M ² Solar	Moneda	RD\$
Levantamiento de Propiedades Comparables					
Información	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Dirección	N/A	N/A	N/A		
Sector	Jesús Cristo de Vida	La Bombita de Azúa	La Bombita de Azua	La Bombita de Azua	
Precio		30.000.00	25.000.00	45,000.00	
Area solar					
Area Cont.	1,632.55	200	140	300	
Condición	media				
Entorno	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor	
Legal	Titulo	Titulo	Titulo	Titulo	
Ubicación	medio				
Acceso					
Frente/Fondo	Favorable				
RD\$/M ²	Precio Unitario M ²	150	178.571429	150	

NOTAS

Nota 1 La proporción correspondiente al terreno se estimó mediante la técnica Mercado.

Valor Promedio **159.52381**

Valor Promedio Ajustado **159.52**

Ajuste

Valor Inmueble **248,996.526**

Valor Redondeado **248,997.00**

Valor Unitario (RD\$/M²) **159.52**



Opinión de Valor del Bien Inmueble a la fecha según las condiciones de uso y para los fines de lugar:

7.1.- Distribución de Valores e Incidencia

	Área (M²)	Valor por Unidad	Valor Total (RD\$)	Incidencia
Valor proporcional del Inmueble	1,632.55	159.52	RD\$ 248,996.526	100.00%
Valor Total			RD\$ 248,997.00	100.00%

7.2.- Opinión al Valor

El Valor de Tasación está estimado bajo el supuesto de que el inmueble estuviese en condiciones de comercialización "normales". Terreno con vocación Residencial. Valor estimado aplicando el Enfoque Comparativo de Mercado.

7.3.- Condiciones de Mercado

Deseabilidad	Buena	Oferta	Media	Plusvalía	Estable
--------------	-------	--------	-------	-----------	---------

7.4.- Mejor y Más Alto Uso

El Mejor y Más Alto Uso de un Bien se define como el Uso legalmente permitido, físicamente posible y económicamente rentable, el que permite a su propietario obtener los mayores beneficios. Luego de haber realizado el debido proceso valuatorio inferimos que el Mejor y Más Alto Uso del Bien Inmueble tasado es el **Residencial**.

8.- RESUMEN DE AVALÚO

- Valor básico del inmueble ----- RD\$ **248,996.526**
- Redondeando la cifra tenemos ----- RD\$ **248,997.00**

(Doscientos cuarenta y ocho mil novecientos noventa y siete pesos con cero centavos dominicano)

- Equivalente ----- US\$ **4,231.76**
(Tasa Oficial Banco Central de Republica Dominicana US\$ 1.00=58.84 RD)

FECHA DEL AVALÚO

FIRMA Y SELLO DEL TASADOR

26 de mayo de 2025

ESPACIO PARA USO DE LA INSTITUCION FINANCIERA

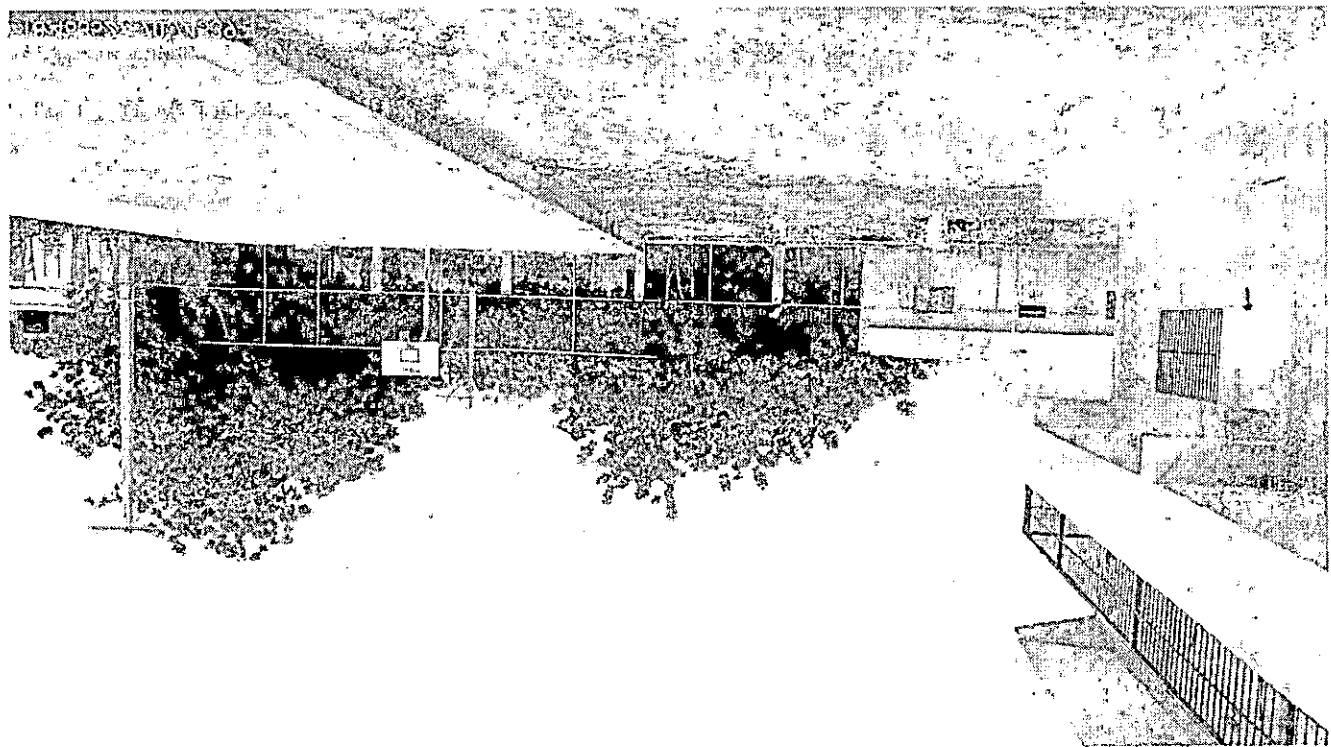
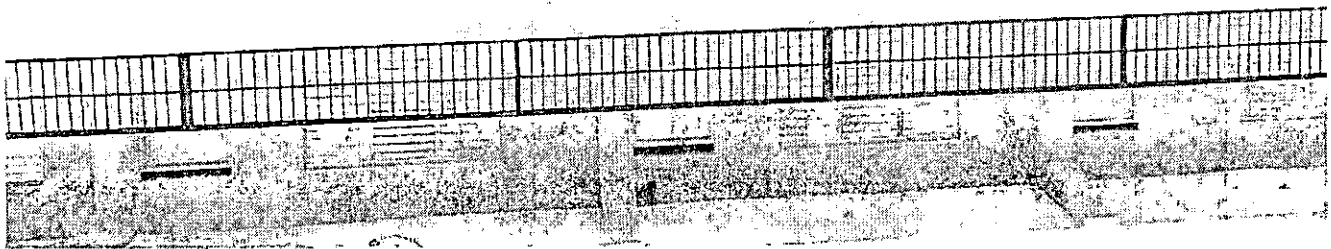
PREPARADO POR:

Agrim. Yeyson G. Montero Cata-codia24-407449-24

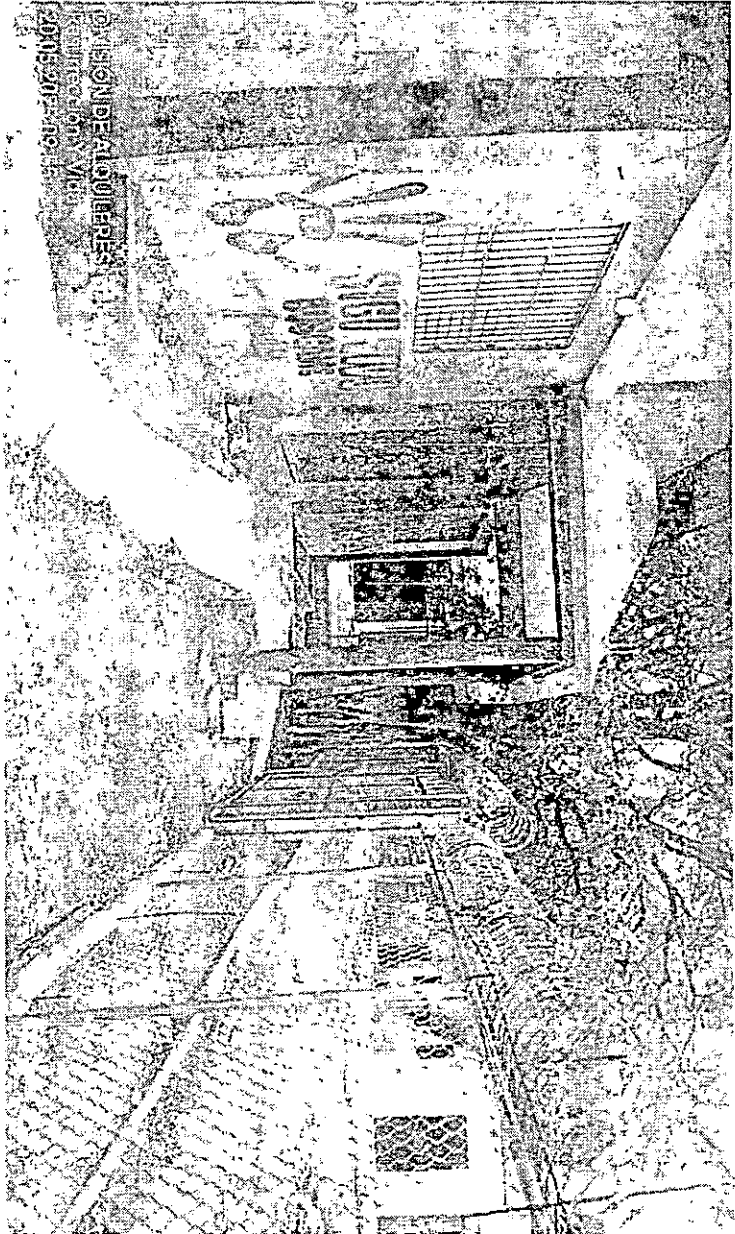
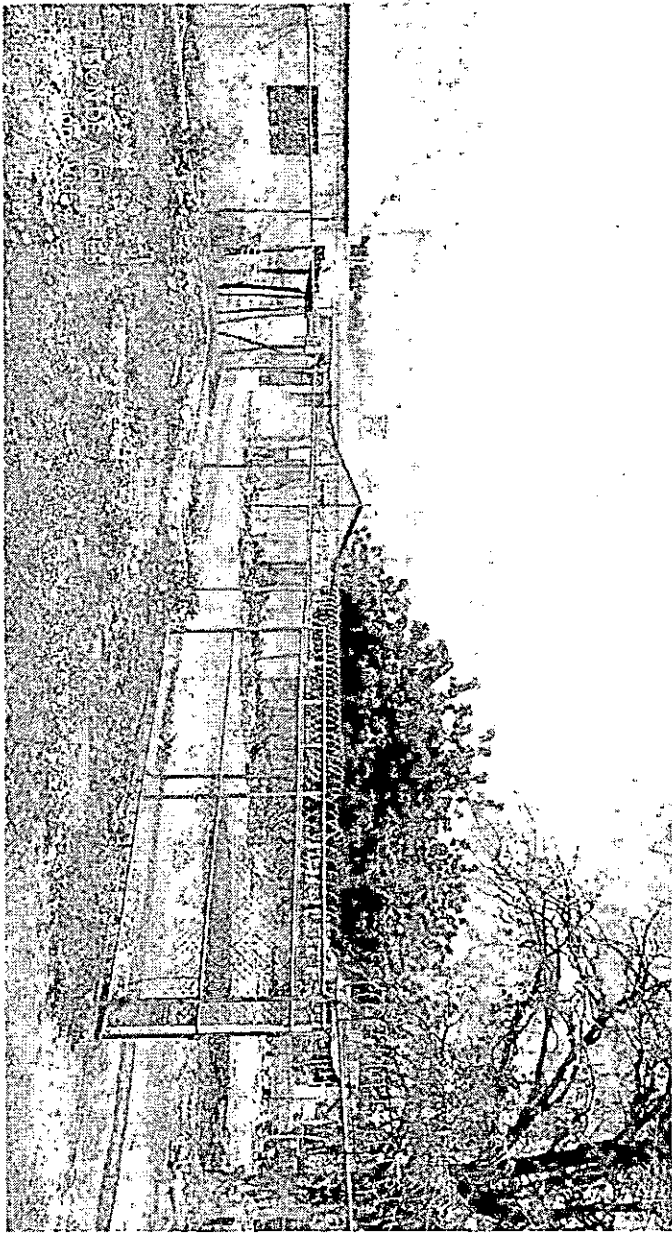
Informe de Avalúo para conocer el Valor de Mercado del Inmueble

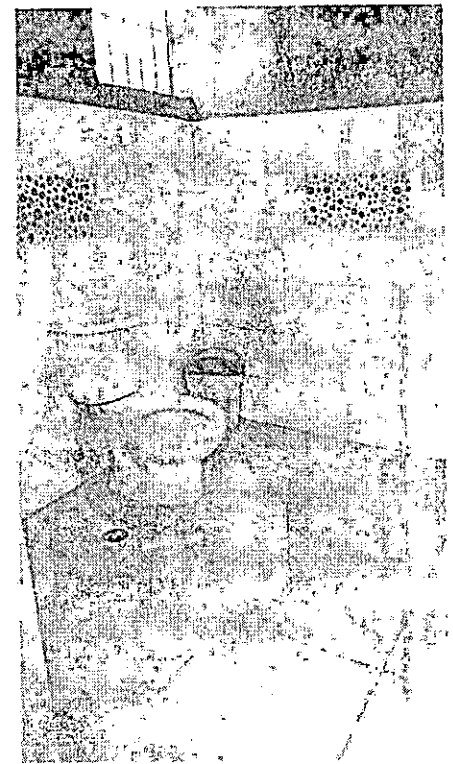
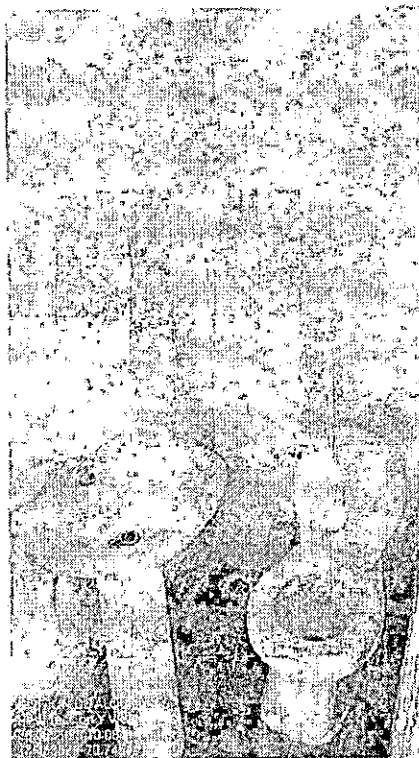
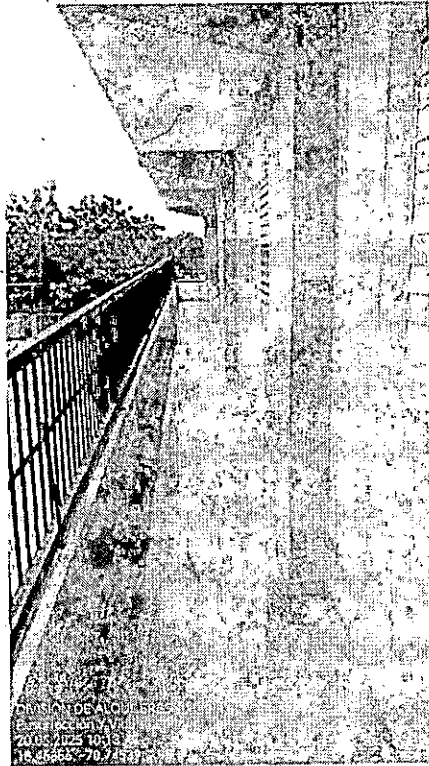
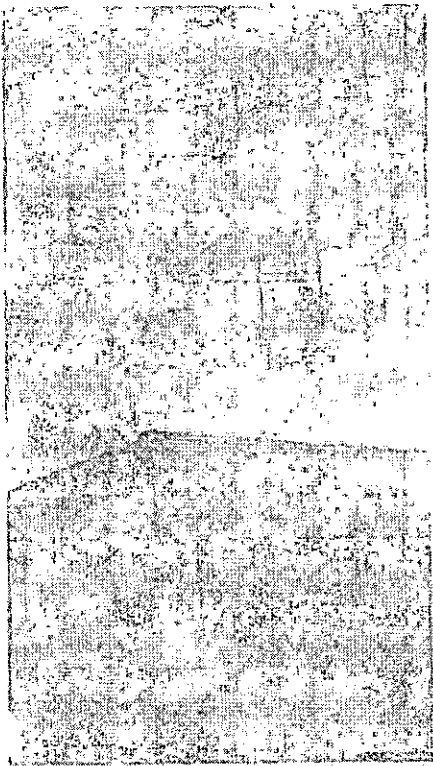


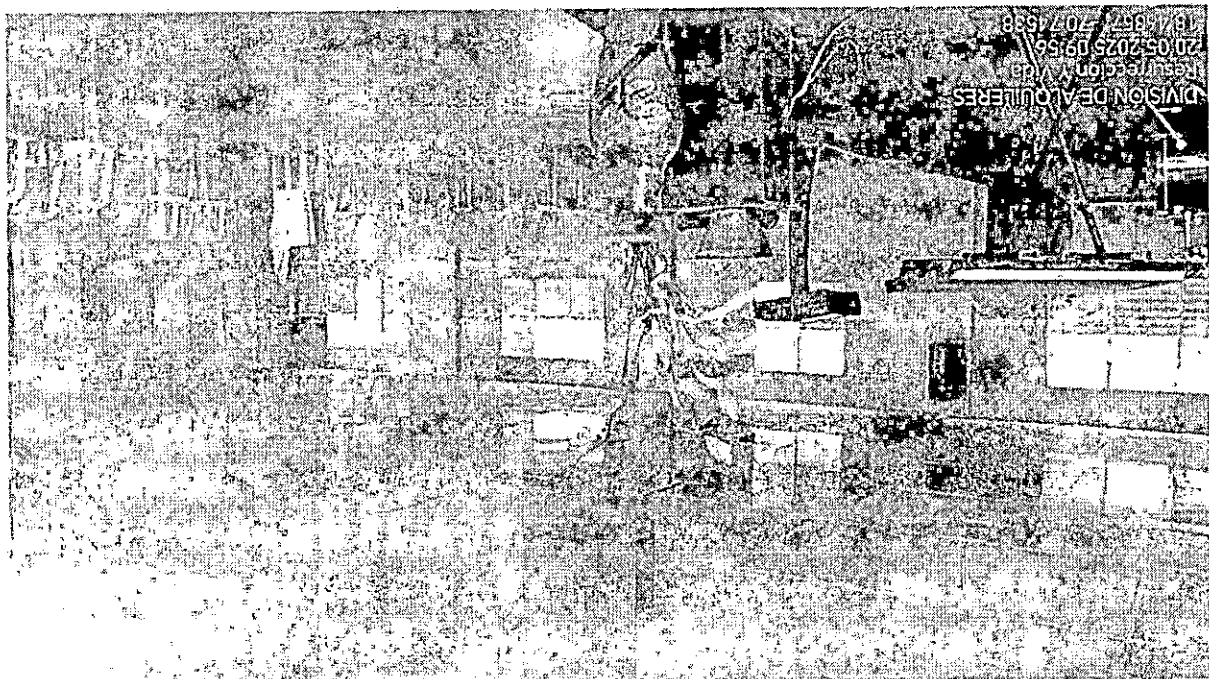
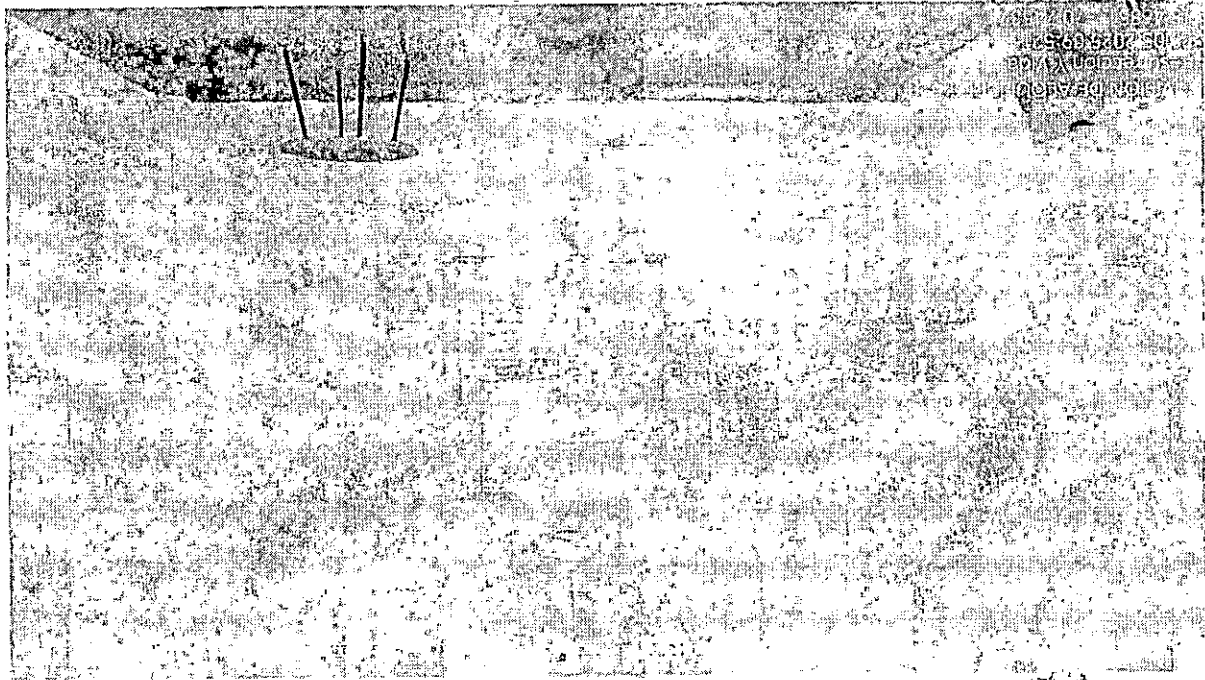
ANEXOS



FOTO







GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
EDUCACIÓN

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DEPARTAMENTO DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Centro Educativo Jesucristo de Vida)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Azua

Municipio: Azua de Compostela

Parcela No. 2659

Distrito Catastral No.08

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 315689

Norte: 204282

Superficie resultante: 1,632.55 m².

Colindancias:

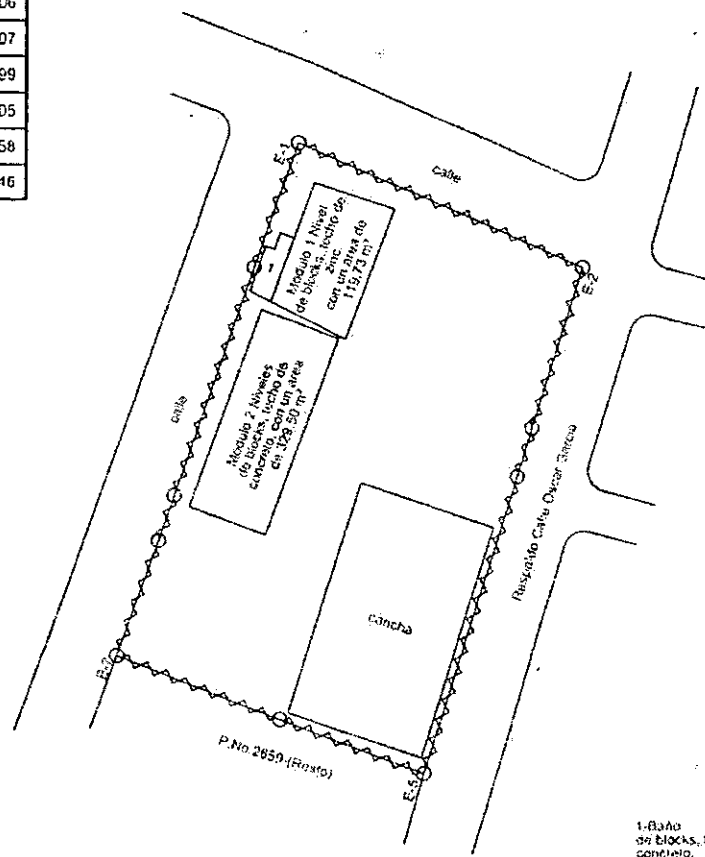
NORTE : Calle
ESTE : Respaldo Calle Oscar García
SUR : P. No. 2659 (Resto)
OESTE : Calle

D/O - ESBOR

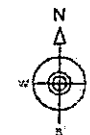
Jhonny Malena
Agrim. Técnico. -

17
Agrim. Beato G. Jiménez Vizcaino
Encargado Interino de Agrimensura.

TABLA DE PARCELA				
EST.	RUMBO	DIST.	NORTE (Y)	ESTE (X)
E-1	S66° 39'E	30.37m	2042382.53	315689.78
E-2	S17° 42'W	16.55m	2042370.50	315717.66
E-3	S17° 07'W	5.03m	2042354.73	315712.64
E-4	S17° 34'W	30.12m	2042349.92	315711.16
E-5	N69° 42'W	14.92m	2042321.21	315702.06
E-6	N69° 06'W	17.21m	2042326.39	315688.07
E-7	N20° 07'E	11.82m	2042332.52	315671.99
E-8	N19° 18'E	4.62m	2042343.62	315676.05
E-9	N19° 22'E	23.76m	2042347.95	315677.58
E-10	N18° 35'E	12.88m	2042370.40	315685.46



Legenda Ilustrativa			
	Limite de bloques anchura de 0.15m		Limite sin materialización
	Limite de bloques del Catastro de 0.15m		Malla Ciclonica
	Limite de bloques anchura de 0.15m		Almbrada



REPUBLICA DOMINICANA

EDUCACION

REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE EDUCACION DE LA REPUBLICA DOMINICANA
MINERD
DIRECCION GENERAL DE GESTION INMOBILIARIA
DIRECCION DE AGRIENSURA

PLANO DE LEVANTAMIENTO

OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

DESIGNACION CATASTRAL DE LA ZONA
Parcela No. 2559 (Parte) del D.C. No. 08

PROVINCIA AZUA

MUNICIPIO ALCAZAR DE COMPOSTELA

SECCION

LUGAR La Bombona

REFERENCIA DE UBICACION

El inmueble esta en la Reserva Calle Oscar Zenteno al norte a 320 M. aprox. de la
Calle Panto Sordano

FECHA 2005/04/04 Contorno del 18.463448 - 70.745579

SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO 1,632.55 m² ESCALA 1:1500

PLANTEL DE REFERENCIA

Centro Educativo Jesucristo de Vida

DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO

LEVANTAMIENTO REALIZADO POR

DIBUJOS Y COTAS ELABORADO POR

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

AGENCIAS Y SERVICIOS

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DEPARTAMENTO DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Centro Educativo Jesucristo de Vida)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Azua

Municipio: Azua de Compostela

Parcela No. 2659

Distrito Catastral No.08

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

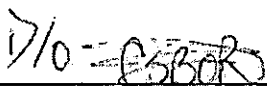
Este: 315689

Norte: 204282

Superficie resultante: 1,632.55 m².

Colindancias:

NORTE : Calle
ESTE : Respaldo Calle Oscar García
SUR : P. No. 2659 (Resto)
OESTE : Calle



Jhonny Malena
Agrim. Técnico. -

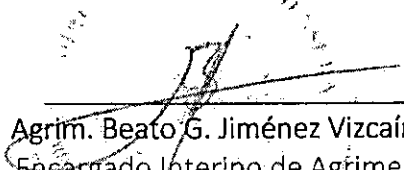
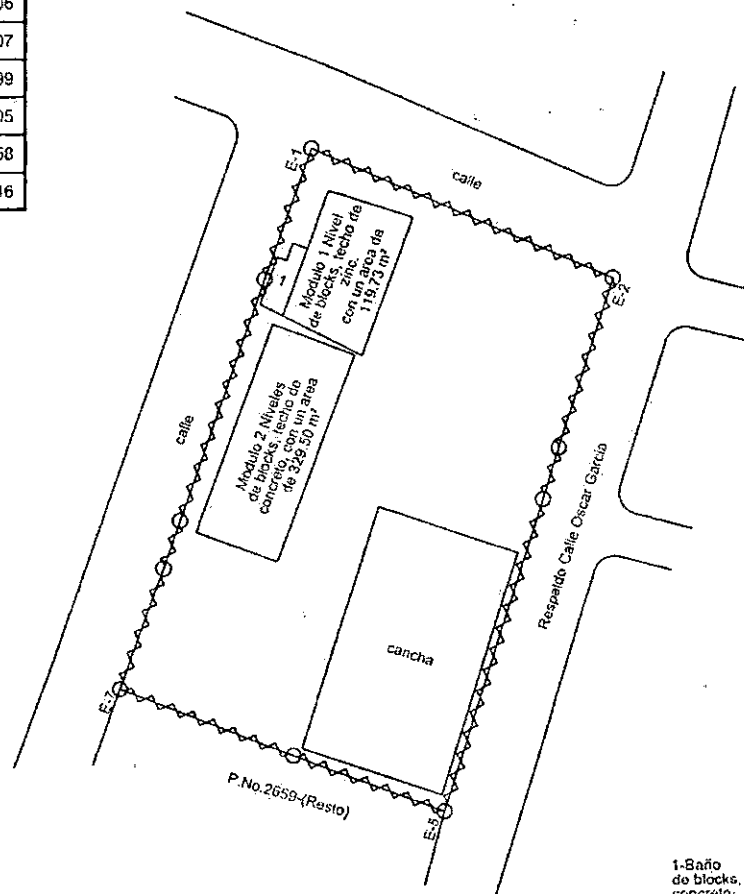

Agrim. Beato G. Jiménez Vizcaino
Encargado Interino de Agrimensura.

TABLA DE PARCELA				
EST.	RUMBO	DIST.	NORTE (Y)	ESTE (X)
E-1	S66° 39'E	30.37m	2042382.53	315689.78
E-2	S17° 42'W	16.55m	2042370.50	315717.66
E-3	S17° 07'W	5.03m	2042354.73	315712.64
E-4	S17° 34'W	30.12m	2042349.92	315711.16
E-5	N69° 42'W	14.92m	2042321.21	315702.06
E-6	N69° 06'W	17.21m	2042326.39	315685.07
E-7	N20° 07'E	11.82m	2042332.52	315671.99
E-8	N19° 19'E	4.62m	2042343.62	315676.05
E-9	N19° 22'E	23.76m	2042347.98	315677.58
E-10	N19° 35'E	12.88m	2042370.40	315685.46



Leyenda Ilustrativa		
	Pared de blocks propia de 0.15m	Lindero sin materialización
	Pared de blocks del Collarante de 0.15m	Malla Ciclónica
	Pared de blocks medianera de 0.15m	Alambrado



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

EDUCACIÓN

REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA REPUBLICA DOMINICANA
MINERO
DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA

PLANO DE LEVANTAMIENTO

OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN:
Parcela No. 2659 (Parte) del D.C. No. 04

PROVINCIA Azua

MUNICIPIO Azua de compostela

SECCIÓN

LUGAR La Bombita

REFERENCIA DE VISICIÓN:
El inmueble está en la Respaldo Calle Oscar Garcia al norte a 320 M aprox. de la calle Pedro Santana.

FECHA 20/05/2025 Coordenadas Ref. 18.453454 -76.745379

SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO 1,632.55 m² ESCALA = 1:500

PLANTEL DE REFERENCIA Centro Educativo Jesucristo de Vida

NO. LAMINA

1

DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO

LEVANTAMIENTO REALIZADO POR

U/C esar

JONNY MALENA

Agente CODA 34569

Carta Fianza de calidad de trabajo en el presente levantamiento se sujeta a las condiciones y normas de la ley de la materia.

DIRECCION Y CANCELACION REALIZADO POR

[Signature]

AGRICULTURAL Y QUEZADA HEREDIA

CODA 40077

El presente levantamiento se sujeta a las condiciones y normas de la ley de la materia.

OBSERVACIÓN:
LEVANTAMIENTO GEORREFERENCIADO CON RECEPTOR GNSS DIFERENCIAL