



**EVALUACIÓN PARA AVALÚO DE UNA NAVE INDUSTRIAL UBICADA EN ZANA INDUSTRIAL
DEL MUNICIPIO LOS BAJOS DE HAINA, REPÚBLICA DOMINICANA**

PROPIETARIO

Transporte y deposito Miguelangel Peguero SRL.

SOLICITANTE

Ministerio de Educación de la República Dominicana (MINERD)

DIRECCION

Zana Industrial del Municipio Los Bajos de Haina, a una distancia aproximada de 333 metros de la Refinería dominicana.

REALIZADO POR

Agrim. Yeyson Galver Montero Montero

FECHA

17-6-2026

CERTIFICADO DE AVALUO

Quien suscribe, **YEYSON GALVER MONTERO MONTERO**, en calidad de técnico evaluador, Miembro del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), No. 49751, **CERTIFICA** que en fecha **11-06-2026** se realizó la inspección técnica del inmueble, una nave industrial ubicada en la Zona Industrial del Municipio Los Bajos de Haina, a una distancia aproximada de 333 metros de la Refinería dominicana, con el objetivo de evaluar sus condiciones físicas, constructivas y su potencial de aprovechamiento para fines de valoración inmobiliaria, específicamente orientado a la estimación de renta o alquiler.

La inspección fue ejecutada mediante observación directa del inmueble, considerando sus características constructivas, estado general de conservación, distribución, funcionalidad y condiciones físicas visibles al momento de la visita técnica.

Como resultado de la evaluación, se constató que el inmueble presenta condiciones físicas y funcionales adecuadas y operativas para el uso al cual está destinado, evidenciando que mantiene su capacidad de funcionamiento dentro de los parámetros normales del uso previsto.

En virtud de lo anterior, se concluye que el inmueble permite la aplicación de metodologías de valoración inmobiliaria basadas en el enfoque de renta, al contar con condiciones suficientes para sustentar su uso y generación de ingresos bajo condiciones de mercado.

Asimismo, dejamos constancia de que el presente documento se emite con base en la inspección visual realizada, sin constituir certificación estructural, garantía de seguridad ni aval técnico absoluto sobre la habitabilidad del inmueble.

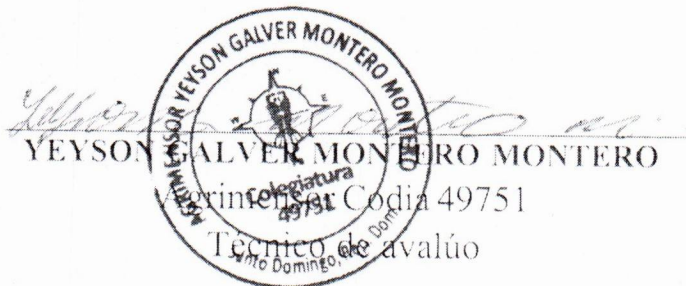
VALOR DE AVALÚO

Valor en pesos dominicanos: **RDS 2,324,846.00** (*Dos millones trescientos veinticuatro mil ochocientos cuarenta y seis pesos dominicanos con 00/100.*)

Equivalente en dólares estadounidenses:

US\$ 39,809.00

- Tasa oficial del dólar según el Banco Central de la República Dominicana:
US\$ 1.00 = RDS 58.40



➤ INTRODUCCIÓN

El presente Informe de Tasación Inmobiliaria tiene por objeto determinar el valor de mercado de la **Nave Industrial C**, integrante de un complejo industrial conformado por tres naves identificadas como A, B y C, ubicado en la **Zona Industrial de Haina**, municipio de Bajos de Haina, provincia San Cristóbal, República Dominicana.

La evaluación ha sido realizada mediante la aplicación de principios y metodologías reconocidas en la práctica de la valoración inmobiliaria, considerando las características físicas y constructivas del inmueble, su ubicación, estado de conservación, funcionalidad, condiciones del mercado inmobiliario industrial y demás factores que inciden en la formación de valor.

La Nave Industrial C cuenta con una superficie construida de **5,686.93 metros cuadrados (m²)** y forma parte de un complejo que dispone de un área común de parqueo y circulación de **1,555.00 metros cuadrados (m²)**. La edificación está construida con muros de bloques de hormigón, estructura metálica de vigas tipo H y cubierta de aluzinc, características que la hacen adecuada para actividades industriales, de almacenamiento, logística y distribución.

Para la presente valoración se han considerado las condiciones observadas al momento de la inspección, la información suministrada por la parte interesada, así como el comportamiento del mercado de inmuebles industriales en la Zona Industrial de Haina, uno de los principales polos logísticos y manufactureros de la República Dominicana.

El valor resultante constituye una opinión técnica profesional emitida de buena fe, basada en los datos disponibles y en los criterios de valoración generalmente aceptados, y refleja las condiciones del mercado existentes a la fecha de realización del presente informe.

➤ DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a la **Nave Industrial C**, integrante de un complejo industrial conformado por tres edificaciones identificadas como Naves A, B y C, ubicado en la **Zona Industrial de Haina**, municipio de Bajos de Haina, provincia San Cristóbal, República Dominicana.

La **Nave Industrial C** cuenta con una superficie construida de **5,686.93 metros cuadrados (m²)**. Esta edificación está destinada al desarrollo de actividades industriales, así como a funciones de almacenamiento, logística, distribución de mercancías y operaciones comerciales vinculadas al sector productivo, permitiendo un uso eficiente para el manejo y flujo de bienes dentro de la cadena de suministro.

El inmueble presenta una **configuración irregular en forma de "L"**, lo que influye en la distribución de sus espacios operativos y de circulación interna.

En su interior, dispone de un área administrativa compuesta por **tres (3) oficinas**, así como **dos (2) baños**, distribuidos para uso independiente de cada sexo, lo que complementa su funcionalidad operativa y administrativa dentro de la nave.

La edificación ha sido construida con **muros de bloques de hormigón**, estructura metálica compuesta por **vigas tipo H** y cubierta de **láminas de Aluzinc**, ofreciendo condiciones adecuadas de resistencia estructural y funcionalidad para el desempeño de actividades industriales de gran escala. Asimismo, cuenta con **pisos de cemento de uso industrial**, diseñados para soportar cargas pesadas, tránsito constante de equipos de manejo de materiales y circulación de vehículos de carga.

El acceso a la nave se realiza mediante **puertas metálicas enrollables**, las cuales facilitan las operaciones de carga y descarga de mercancías, proporcionando seguridad, practicidad y eficiencia en el manejo logístico diario. La distribución interior presenta amplios espacios abiertos que permiten una utilización flexible de las áreas operativas, adaptándose a diferentes tipos de procesos industriales y de almacenamiento.

La Nave B forma parte de un complejo industrial que dispone de un área común de parqueo y circulación de **1,555.93 metros cuadrados (m²)**, destinada al estacionamiento de vehículos, maniobras operativas y circulación interna de camiones y equipos de transporte.

Su ubicación dentro de la Zona Industrial de Haina constituye una ventaja estratégica, debido a la cercanía con importantes vías de comunicación terrestre y con el Puerto de Haina, facilitando la movilización de mercancías y el desarrollo de actividades logísticas e industriales en condiciones favorables de accesibilidad y conectividad.

En términos generales, el inmueble presenta características constructivas acordes con los estándares del mercado industrial, ofreciendo condiciones adecuadas para el almacenamiento, la manufactura, la distribución y demás actividades vinculadas al sector industrial y logístico.

➤ DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO URBANO

El inmueble objeto de tasación se encuentra ubicado en la **Zona Industrial de Haina**, municipio de Bajos de Haina, provincia San Cristóbal, República Dominicana, dentro de uno de los principales polos industriales, logísticos y comerciales del país.

El entorno urbano se caracteriza por una alta concentración de naves industriales, almacenes, centros de distribución, empresas manufactureras, operadores logísticos, talleres especializados y establecimientos vinculados a las actividades productivas y de comercio exterior. La zona presenta un desarrollo consolidado y una infraestructura adecuada para el funcionamiento de operaciones industriales de mediana y gran escala.

La ubicación del inmueble ofrece excelentes condiciones de accesibilidad, gracias a su proximidad a importantes vías de comunicación, entre las que se destacan la Carretera Sánchez, la Autopista 6 de Noviembre, la Circunvalación de Santo Domingo y diversas rutas de transporte de carga que conectan eficientemente con el Distrito Nacional, la provincia Santo Domingo, la región Sur y otras zonas productivas del país.

Uno de los principales atributos del sector es su cercanía al **Puerto de Haina**, considerado uno de los puertos comerciales más importantes de la República Dominicana, lo que favorece significativamente las actividades de importación, exportación, almacenamiento y distribución de mercancías. Esta condición convierte a la zona en un punto estratégico para empresas dedicadas a la logística y al comercio nacional e internacional.

El sector dispone de infraestructura urbana consolidada, incluyendo calles asfaltadas, aceras, energía eléctrica de capacidad industrial, alumbrado público, redes de agua potable, telecomunicaciones, internet de alta velocidad y demás servicios esenciales para el desarrollo de actividades empresariales e industriales.

Las características del entorno, sumadas a la estabilidad de la demanda por espacios industriales en la Zona Industrial de Haina, contribuyen favorablemente a la valorización del inmueble, constituyendo una ubicación de alto interés para inversionistas, empresas de manufactura, operadores logísticos y centros de distribución.

➤ SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

La Nave Industrial A se encuentra ubicada dentro de la Zona Industrial de Haina, un sector que dispone de una infraestructura urbana e industrial consolidada, diseñada para satisfacer las necesidades operativas de empresas dedicadas a actividades de manufactura, almacenamiento, logística y distribución.

El inmueble cuenta con acceso a los principales servicios básicos y complementarios requeridos para el desarrollo eficiente de operaciones industriales, destacándose el suministro de energía eléctrica, agua potable, servicios de telecomunicaciones, internet, recolección de desechos y demás facilidades propias de una zona de uso industrial intensivo.

Las vías de acceso al complejo se encuentran asfaltadas y en condiciones adecuadas para la circulación de vehículos livianos y pesados, permitiendo el tránsito continuo de camiones, furgones y equipos de transporte vinculados a las actividades logísticas y comerciales de la zona. Asimismo, el sector dispone de conectividad directa con importantes corredores viales nacionales, facilitando el transporte de mercancías hacia los principales centros urbanos y puertos del país.

Entre los servicios e infraestructuras disponibles se destacan:

- Energía eléctrica de capacidad industrial.
- Agua potable mediante red pública.
- Sistema de telecomunicaciones y servicios de internet.
- Alumbrado público.
- Calles y vías asfaltadas.
- Acceso para vehículos pesados y transporte de carga.
- Servicio de recolección de residuos sólidos.
- Facilidades de transporte terrestre para actividades comerciales e industriales.
- Cercanía a puertos, centros logísticos y corredores de distribución.
- Infraestructura adecuada para operaciones de almacenamiento, manufactura y logística.

La disponibilidad de estos servicios, junto con la ubicación estratégica dentro de la Zona Industrial de Haina, contribuye significativamente a la funcionalidad, competitividad y valor del inmueble, permitiendo el desarrollo de actividades industriales bajo condiciones favorables de operación y conectividad.

➤ METODO DE LA RENTA

El método de la renta o capitalización de ingresos es una técnica de valoración inmobiliaria que estima el valor de un activo en función de su capacidad para generar ingresos futuros, principalmente mediante su arrendamiento en condiciones normales de mercado.

Este enfoque resulta ampliamente aplicable a inmuebles de uso industrial, como la Nave Industrial C, debido a la estabilidad relativa de la demanda en zonas logísticas e industriales como la Zona Industrial de Haina.

Para la aplicación de este método, se parte de la determinación de la **renta bruta de mercado**, la cual se obtiene a partir del análisis de propiedades comparables en la zona, considerando factores como ubicación, tamaño, características constructivas, accesibilidad, estado de conservación y condiciones generales del mercado inmobiliario industrial.

Posteriormente, se deducen los gastos operativos asociados al inmueble, tales como mantenimiento, administración, seguros, posibles vacancias y otros costos inherentes a la operación, con el fin de obtener la **renta neta operativa**.

Finalmente, la renta neta se capitaliza mediante la aplicación de una **tasa de capitalización (yield)**, que refleja el rendimiento esperado por los inversionistas en este tipo de activos, considerando el riesgo del mercado, la ubicación, la liquidez del inmueble y las condiciones económicas generales.

En el caso de la Nave Industrial A, ubicada en un sector industrial consolidado y de alta demanda como Haina, la aplicación del método de la renta permite reflejar de manera adecuada su potencial de generación de ingresos, constituyendo un indicador relevante dentro del proceso de valoración, especialmente para fines de inversión, alquiler o garantía financiera.

El valor obtenido bajo este enfoque se integra posteriormente con otros métodos de valoración, como el enfoque de costo o comparación de mercado, con el propósito de obtener un valor final más preciso y representativo de las condiciones reales del inmueble.

➤ **CÁLCULO DE RENTA MENSUAL**

Concepto	Unidad	Fórmula / Base de cálculo	Resultado
Área construida	m ²	Dato del inmueble	5,686.93
Renta de mercado	US\$/m ² /mes	Dato de mercado	7.00
Renta mensual	US\$	$5,686.93 \times 7.00$	39,808.51
Tasa de cambio	RDS	1 USD = 58.40 RDS	58.40
Renta mensual	RDS	$39,809.00 \times 58.40$	2,324,845.6

➤ **RESULTADO FINAL**

Renta mensual: US\$ 39,808.51

($5,686.93 \times 7.00 = \text{US\$ } 39,809.00$)

Renta mensual de la Nave Industrial B:

Equivalente en US\$ (58.40): RDS 2,324,846.00

Nota: El monto de esta tasación está expresado en pesos dominicanos (RDS). Para fines de referencia cambiaria, se ha considerado la tasa oficial del dólar estadounidense publicada por el Banco Central de la República Dominicana, equivalente a **RDS 58.40 por US\$ 1.00**.

Observaciones:

El valor de renta estimado se fundamenta en las condiciones actuales del inmueble y su entorno, considerando factores como accesibilidad, infraestructura vial y comportamiento del mercado. La propiedad presenta condiciones que favorecen la estabilidad de la demanda y respaldan la proyección de ingresos bajo parámetros normales de mercado.

Como profesional tasador, certifico que el valor indicado constituye una estimación técnica basada en la información disponible y los métodos de valoración aplicados al momento de la inspección. Cualquier negociación o transacción realizada posteriormente entre las partes será de su exclusiva responsabilidad, sin generar compromiso o responsabilidad profesional, legal o financiera para el suscrito tasador.

➤ CONCLUSIÓN

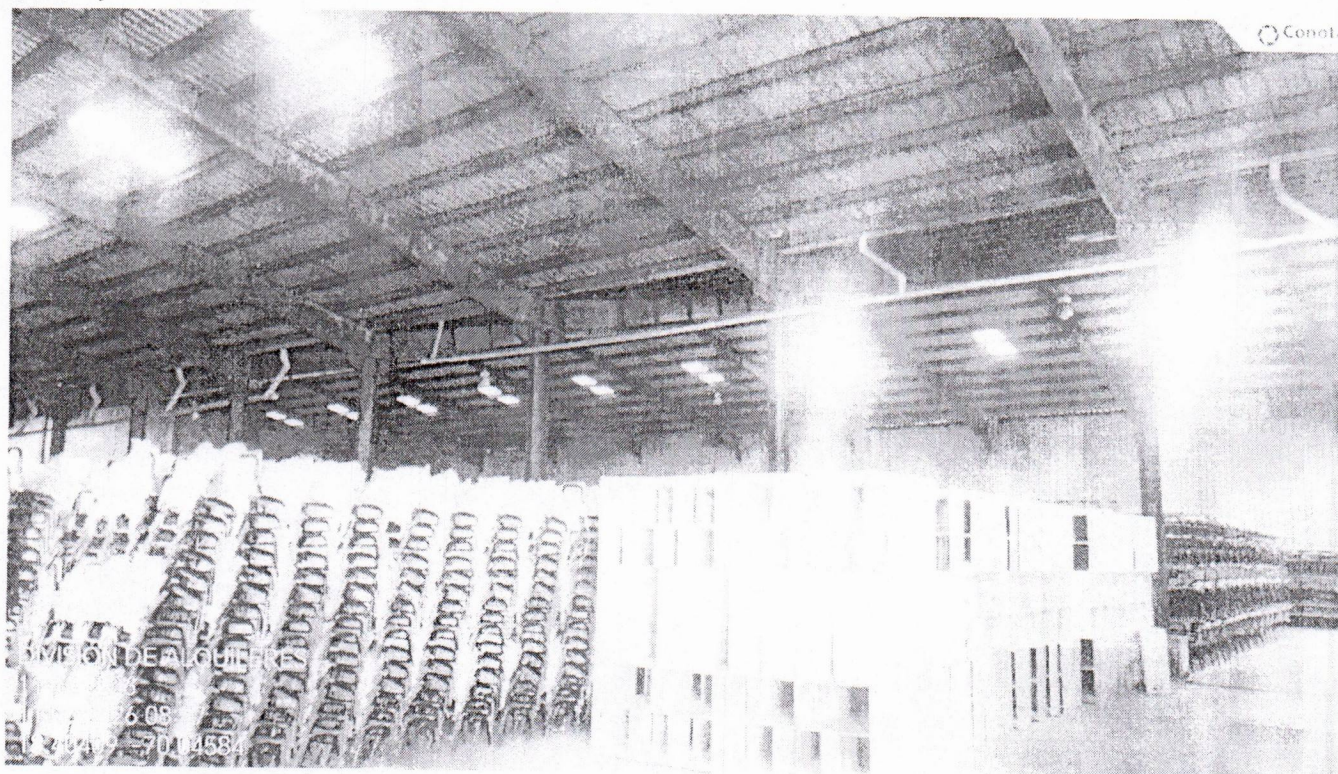
De acuerdo con el análisis técnico realizado a la **Nave Industrial B**, ubicada en la Zona Industrial de Haina, se determina que el inmueble presenta características constructivas y funcionales adecuadas para el uso industrial, logístico y de almacenamiento, destacándose su estructura de bloques de hormigón, cubierta en vigas metálicas tipo H con Aluzinc y pisos de cemento de alta resistencia, lo cual le permite soportar operaciones de carga pesada y actividad continua.

La ubicación del inmueble dentro de un entorno industrial consolidado, con acceso directo a importantes vías de comunicación y su proximidad al Puerto de Haina, le confiere una ventaja estratégica significativa, incrementando su atractivo dentro del mercado inmobiliario industrial.

Con base en el **Método de la Renta**, y considerando una tarifa de mercado de **US\$ 8.00 por metro cuadrado mensual**, se estima una renta mensual de **US\$ 2,325,351.46**, reflejando su capacidad de generación de ingresos en condiciones normales de mercado.

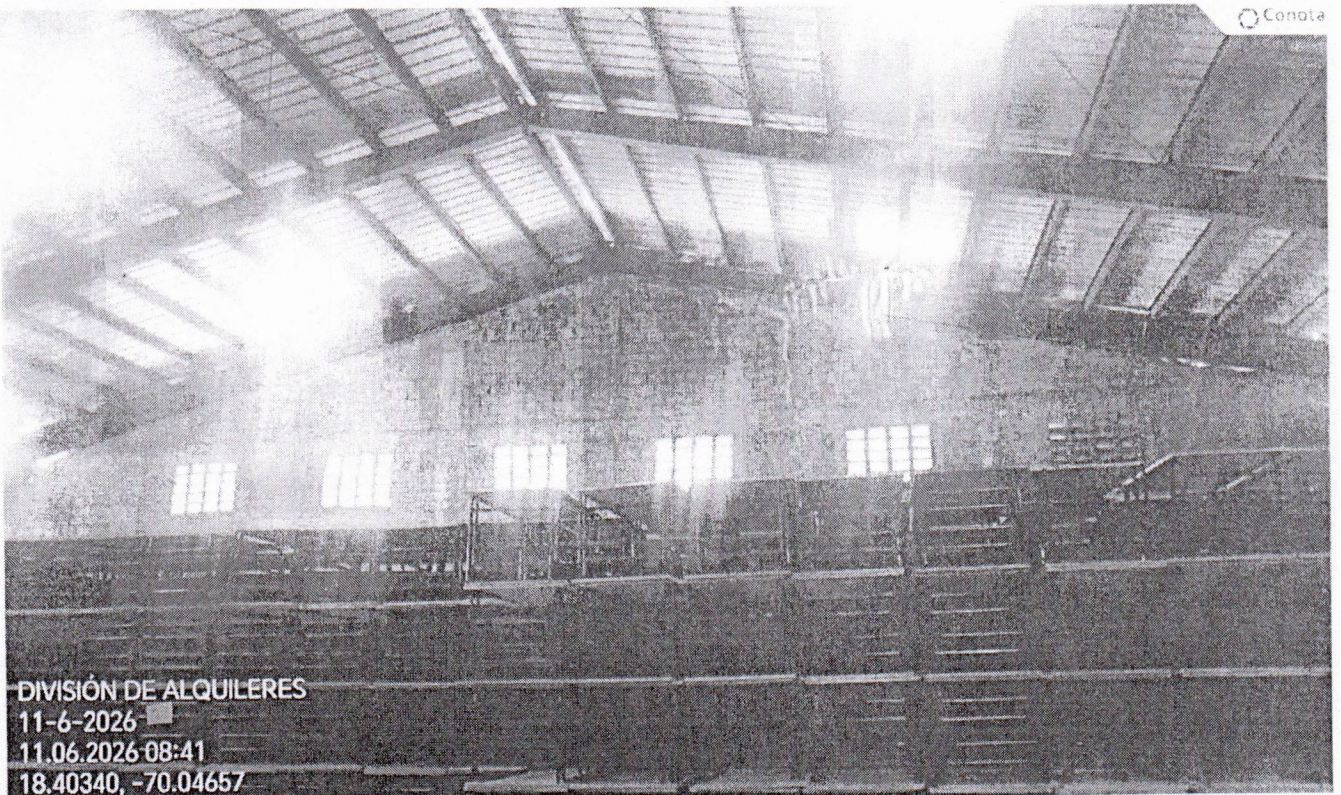
En términos generales, el inmueble constituye un activo inmobiliario de alto valor estratégico dentro del sector industrial de Haina, con condiciones favorables para la inversión, arrendamiento y operación logística, manteniendo estabilidad en su demanda debido a su ubicación y características físicas.







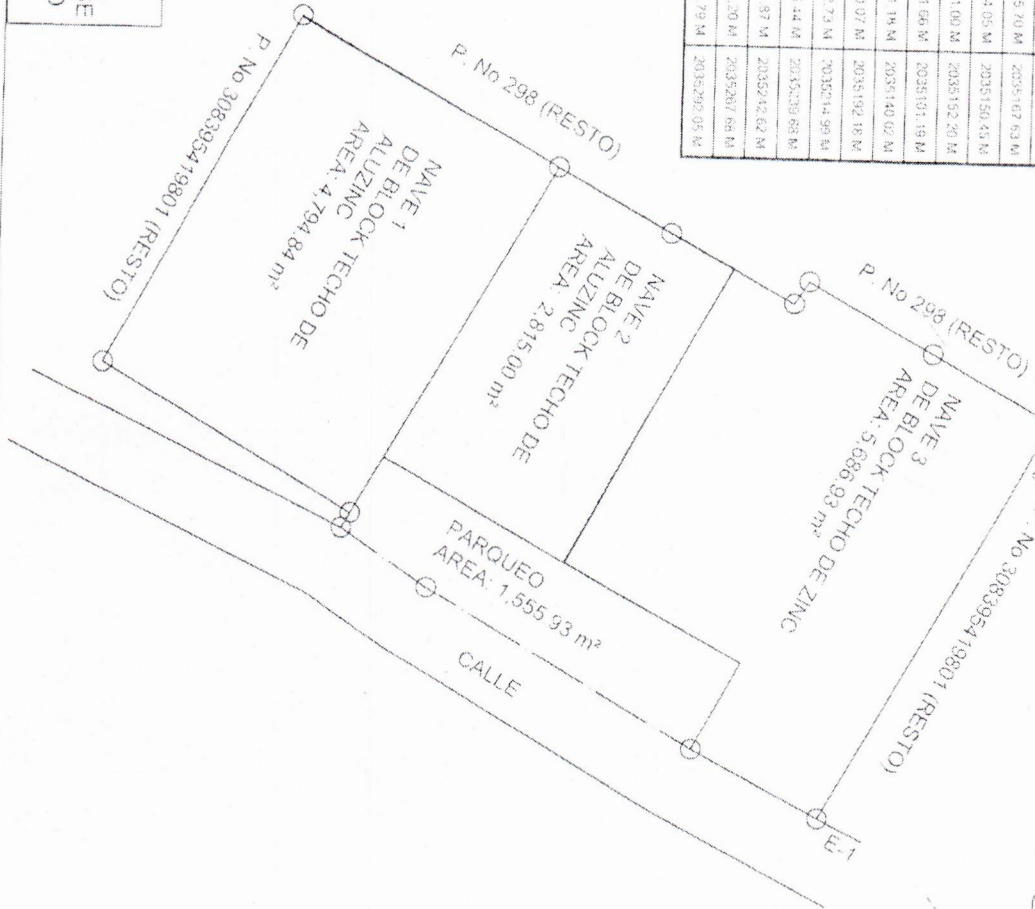
DIVISIÓN DE ALQUILERES
11-6-2026
11.06.2026 08:44
18.40389, -70.04637



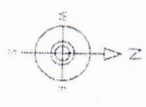
DIVISIÓN DE ALQUILERES
11-6-2026
11.06.2026 08:41
18.40340, -70.04657

TABLA DE COORDENADAS			
EST	DISI	RUMBO	ESQUEJ
E.1	28.806	S28° 08' 07.15" W	38967.08 M
E.2	62.263	S30° 47' 46.18" W	389557.50 M
E.3	20.756	S34° 07' 36.59" W	389525.70 M
E.4	3.521	N66° 08' 40.37" W	389514.05 M
E.5	38.856	S29° 54' 28.40" W	389511.00 M
E.6	80.470	N61° 08' 33.91" W	389481.66 M
E.7	59.623	N28° 58' 03.10" E	389411.14 M
E.8	26.092	N29° 02' 20.16" E	389403.07 M
E.9	28.040	N29° 02' 20.16" E	389402.73 M
E.10	5.433	N57° 15' 28.09" W	389466.44 M
E.11	28.883	N29° 45' 29.44" E	389461.87 M
E.12	27.006	N29° 08' 09.48" E	389476.20 M
E.13	93.156	S60° 46' 27.94" E	389489.79 M

NOTA:
LOS LIMITES FUERA DEL PERIMETRO LEVANTADO SE ENCUENTRA CONTINUIDAD DE LA NAVE CONSTRUIDA



LEYENDA ILUSTRATIVA			
-----	Parcela de 0.1 Ha	-----	Limites sin
-----	Parcela de 0.1 Ha	-----	Limites con
-----	Parcela de 0.1 Ha	-----	Limites con
-----	Parcela de 0.1 Ha	-----	Limites con



REPUBLICA DOMINICANA MINISTERIO DE EDUCACION DE LA REPUBLICA DOMINICANA DIRECCION GENERAL DE GESTION INMOBILIARIA DIRECCION DE ASISTENCIA	
PLANO DE LEVANTAMIENTO OPERACION LEVANTAMIENTO CATASTRAL	
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE OFICINA DE ASISTENCIA TECNICA P. NO 3083934/19801 (PARTE) 288 (PARTE) 288 D.C. NO DE	
INMUEBLE SAN CRISTOBAL	
MUNICIPIO BAJO DE HAINA	
SECCION	
LUGAR ELVARO	
RESERVA DE LEVANTAMIENTO AL SUR DE LA AV. PROYECTADA EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA MANA AL SUR DE LA AV. PROYECTADA APROX. 11 METROS	
FECHA 10/01/2020	CORRECCION 10/01/2020
SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO 14,852.70 m²	ESCALA 1:100
DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO LEVANTAMIENTO REALIZADO POR DIBUJOS Y CALCULOS REALIZADOS POR	
AUTORES: MANUEL DOMESTICO PEREZ AUTORA: MANUEL DOMESTICO PEREZ AUTORA: MANUEL DOMESTICO PEREZ	