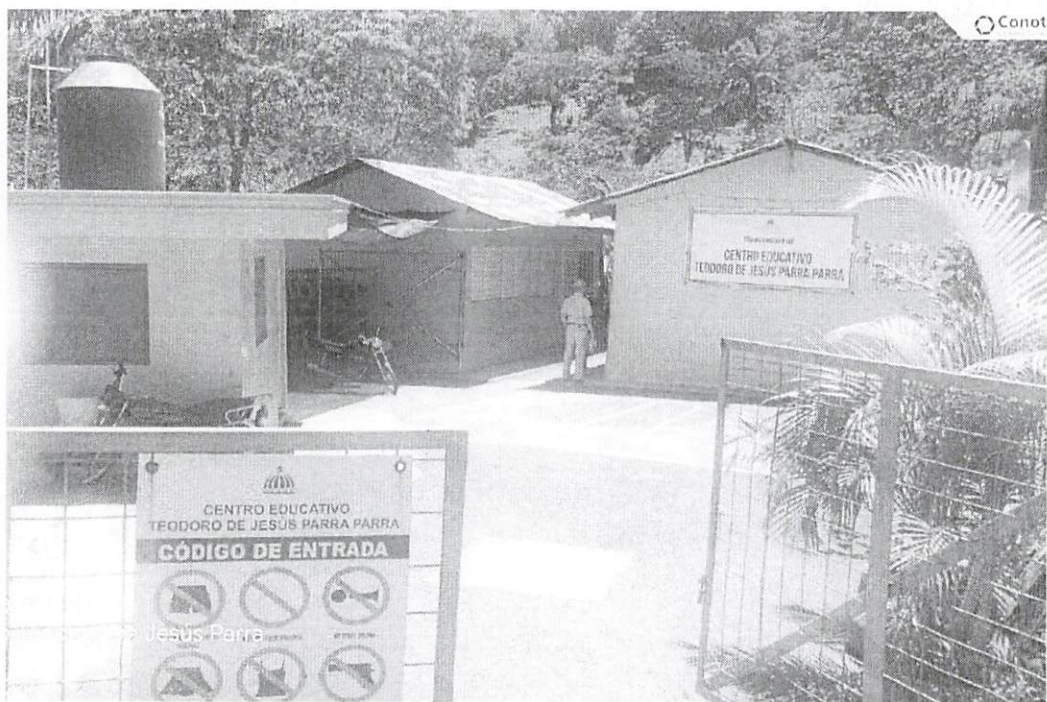




EVALUACIÓN PARA AVALÚO DE UN INMUEBLE DONDE FUNCIONA EL CENTRO EDUCATIVO DE JESÚS PARRA, UBICADO EN EL PARAJE LA FINCA, DE LA SECCION POLO ALTO, DISTRITO MUNICIPAL SAN FRANCISCO DE JACAGUA, MUNICIPIO SANTIAGO, PROVINCIA SANTIAGO, REPÚBLICA DOMINICANA

PROPIETARIO

Alberto Ureña

SOLICITANTE

Ministerio de Educación de la República Dominicana (MINERD)

DIRECCION

, Ubicado en el Paraje La Finca, De La Sección Polo Alto, Distrito Municipal San Francisco De Jacagua, Municipio Santiago, Provincia Santiago, República Dominicana

REALIZADO POR

Agrim. Yeyson Galver Montero Montero

FECHA

2-6-2026



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 **22-05-2026** se realizó la inspección técnica del inmueble correspondiente a un inmueble, Ubicado en el , Paraje La Finca, de la Sección Polo Alto, Distrito Municipal San Francisco De Jacagua, Municipio Santiago, Provincia Santiago, República 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: RD\$ **74,214.00**

(Setenta y cuatro mil doscientos catorce pesos dominicanos con 00/100).

- **Equivalente en dólares estadounidenses:**
US\$1,284.00
- **Tasa oficial del dólar según el Banco Central de la República Dominicana:**
US\$ 1.00 = RD\$ 57.79



Yeyson G. Montero Montero
YEYSON GALVER MONTERO MONTERO
Agrimensor Codia 49751
Técnico de avalúo



➤ INTRODUCCIÓN

El presente informe de tasación tiene como finalidad determinar el valor de mercado del inmueble objeto de estudio, propiedad del señor **Pedro de Jesús Parra Perera**, ubicado en la **Calle 1, Sector La Finca, Polo Alto, Municipio San Francisco de Jacagua, Provincia Santiago, República Dominicana**.

La evaluación fue realizada mediante inspección física de la propiedad, análisis de sus características constructivas, ubicación, estado de conservación, condiciones del entorno y comportamiento del mercado inmobiliario de la zona. Asimismo, se consideraron los principios y procedimientos técnicos generalmente aceptados para la valoración de bienes inmuebles.

El objetivo de este informe es proporcionar una estimación objetiva y fundamentada del valor comercial del inmueble a la fecha de la inspección, sirviendo como herramienta de apoyo para fines financieros, comerciales, legales o administrativos que resulten de interés para el solicitante.

La valoración emitida refleja las condiciones observadas al momento de la inspección y se encuentra sustentada en la información disponible, así como en el análisis técnico realizado por el profesional actuante.

➤ DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de la presente valoración se encuentra ubicado en la Calle 1, Sector La Finca, Polo Alto, Municipio San Francisco de Jacagua, Provincia Santiago, República Dominicana. Se trata de una edificación destinada a fines educativos e institucionales, diseñada para el desarrollo de actividades académicas y administrativas.

La mejora principal está conformada por una estructura de construcción tradicional, edificada con base de bloques y elementos de madera, techada con láminas de zinc. La distribución interna del inmueble comprende aula (7) aulas destinadas a la impartición de docencia, dos (2) oficinas administrativas para la gestión y coordinación de las actividades institucionales, dos (2) baños para el servicio de estudiantes y personal, un (1) almacén utilizado para el resguardo de materiales y equipos, y una (1) cocina destinada al apoyo de las actividades complementarias del centro.

Las aulas presentan dimensiones adecuadas para el desarrollo de las labores educativas, permitiendo una distribución funcional del mobiliario y una circulación apropiada de los usuarios. Las oficinas administrativas se encuentran ubicadas de manera estratégica dentro del conjunto, facilitando las labores de supervisión, control y atención al público. Asimismo, los baños se encuentran integrados al diseño general de la edificación, brindando las condiciones básicas de higiene y servicio requeridas para el funcionamiento del inmueble.

La propiedad dispone de acceso mediante vía pública y cuenta con los servicios básicos esenciales, entre ellos energía eléctrica estable y abastecimiento de agua, lo que garantiza condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades que allí se realizan. De igual manera, el inmueble posee áreas complementarias que contribuyen a su funcionalidad y operatividad cotidiana.

En términos generales, la edificación presenta características constructivas acordes con su uso institucional, observándose condiciones de conservación y mantenimiento compatibles con su antigüedad y nivel de utilización. Su configuración física, distribución interna y disponibilidad de servicios permiten

un aprovechamiento adecuado del espacio, constituyendo una mejora funcional dentro de su entorno inmediato.

➤ DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO URBANO Y COMERCIAL

El inmueble se encuentra ubicado en la **Calle 1, Sector La Finca, Polo Alto, Municipio San Francisco de Jacagua, Provincia Santiago, República Dominicana**, dentro de una zona de características predominantemente residenciales y comunitarias, con presencia de actividades comerciales de pequeña escala destinadas a suplir las necesidades básicas de la población local.

El entorno inmediato está conformado por viviendas unifamiliares, solares, pequeños establecimientos comerciales, centros educativos, iglesias y otras infraestructuras de servicio comunitario, lo que contribuye al desarrollo social y económico del sector.

La zona presenta un crecimiento urbano gradual, impulsado por la expansión de las áreas residenciales y la demanda de servicios complementarios.

Las vías de acceso al inmueble son transitables y permiten una adecuada conexión con las principales carreteras y avenidas del municipio, facilitando la movilidad de residentes, estudiantes, personal administrativo y visitantes. Asimismo, la propiedad cuenta con acceso a los servicios básicos de infraestructura, tales como energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones y transporte público en las proximidades.

Desde el punto de vista comercial, el sector mantiene una actividad moderada, sustentada principalmente por colmados, ferreterías, farmacias, talleres, pequeños negocios familiares y establecimientos de servicios diversos. Estas actividades generan un flujo constante de personas y contribuyen a la dinámica económica de la comunidad.

En términos generales, el entorno donde se ubica el inmueble presenta condiciones favorables para el desarrollo de actividades educativas e institucionales, debido a su accesibilidad, disponibilidad de servicios y nivel de consolidación urbana, factores que aportan valor y funcionalidad a la propiedad objeto del presente análisis.

➤ SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Entre los servicios disponibles se destaca el suministro de **energía eléctrica**, el cual se encuentra conectado a la red pública, presentando condiciones estables para el desarrollo de las actividades que se realizan en la propiedad. Asimismo, dispone de **abastecimiento de agua**, ya sea mediante conexión a la red comunitaria o sistema de suministro local, garantizando el acceso al recurso para uso general del inmueble.

El sector cuenta además con **acceso a vías públicas transitables**, lo que permite la conectividad con otras áreas del municipio y facilita el desplazamiento de personas, vehículos y transporte de servicios. Estas vías contribuyen significativamente a la operatividad del inmueble y su integración al entorno urbano.

En cuanto a las telecomunicaciones, la zona dispone de cobertura de servicios de telefonía móvil e internet, lo que permite la comunicación eficiente y el acceso a tecnologías de información, elementos importantes para el desarrollo de actividades educativas e institucionales.

De manera complementaria, el entorno cuenta con infraestructura básica de apoyo, como sistemas de recolección de desechos sólidos y servicios comunitarios cercanos, que contribuyen a mantener condiciones de salubridad y funcionalidad en el sector.

En términos generales, la disponibilidad de servicios e infraestructura en la zona se considera adecuada, proporcionando las condiciones necesarias para el correcto funcionamiento del inmueble y el desarrollo de sus actividades principales.

> METODO DE VALORACIÓN APLICADO

Para la determinación del valor del inmueble objeto del presente informe, se ha aplicado el **Método Comparativo de Mercado**, también conocido como **Enfoque de Mercado**. Este método consiste en la estimación del valor del bien a partir del análisis de transacciones recientes de inmuebles con características similares, ubicados en el mismo sector o en zonas de comportamiento inmobiliario comparable.

El enfoque comparativo se fundamenta en el principio económico de sustitución, el cual establece que un comprador informado no pagaría por un inmueble una suma mayor al costo de adquirir otro de características, utilidad y ubicación similares.

En este sentido, se realiza un proceso de homologación de variables tales como ubicación, tamaño, tipo de construcción, calidad de los materiales, estado de conservación y nivel de desarrollo del entorno.

Para la aplicación del método se consideraron referencias de mercado disponibles en la zona de influencia, ajustando los valores según las diferencias observadas entre las propiedades comparables y el inmueble objeto de estudio. Este proceso permite obtener una estimación más objetiva y representativa del valor comercial actual.

El método aplicado es ampliamente aceptado en la práctica de la tasación inmobiliaria, especialmente en propiedades ubicadas en zonas urbanas y suburbanas, donde existe suficiente información de mercado para realizar comparaciones confiables.

En consecuencia, el valor final del inmueble se establece con base en la interpretación técnica de los datos obtenidos, garantizando un resultado coherente con las condiciones reales del mercado inmobiliario en el área evaluada.

4.- ENFOQUES DE VALUACIÓN

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Muestra	Variable	Ponderación	M ² Solar	Moneda	RDS
Levantamiento de Propiedades Comparables					
Información	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
		N/A	N/A	N/A	
Dirección	N/A				
Sector		Distrito Nacional	Distrito Nacional	Distrito Nacional	
Precio		40,000.00	20,000.00	35,000,000	
Área		400 m ²	200 m ²	310.5m ²	
Área.					
Condición					
Entorno					
Legal	Contracto	Titulo	Titulo		
Ubicación	medio				
Acceso	c. Principal	N/A	N/A		
Frente/Fondo	Favorable	Favorable	Favorable		
RD\$/M ²	Precio Unitario M2	100.00	100	112.90	

NOTAS

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

Nota 1

Valor Promedio en	104.3
MTS	
Valor Promedio Ajustado	141.00
Valor Inmueble	74,213.622
Valor Redondeado	74,214.00
Valor Unitario (RDS/M ²)	104.3

Ajuste

Notas



Yeyson G. Montero M.

YEYSON GALVER MONTERO MONTERO

Agrimensor Codia 49751

Técnico de avalúo



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 de Renta del Inmueble	711.54		RD\$ 74,213.622	100.00%
Valor Total			RD\$ 74,214.00	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". Con vocación Residencial. Valor estimado aplicando el Enfoque Comparativo de Mercado.

7.3.- Condiciones de Mercado

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

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 evacuatorio inferimos que el Mejor y Más Alto Uso del Bien Inmueble tasado es el Residencial.

8.- RESUMEN DE AVALÚO

- **Valor tota** _____ **RD\$ RD\$ 74,213.622**
- **VALOR REDEONDEAD** _____ **RD\$ RD\$ 74,214.00**
(Setenta y cuatro mil doscientos catorce pesos dominicanos con 00/100).
- **EQUIVALENTE** _____ **1,284.00**
- **TASA OFICIAL DEL DÓLAR SEGÚN EL BANCO CENTRAL DE RD, US\$1.00= RD\$57.79**

FECHA DEL AVALÚO

1 de junio de 2026

ESPACIO PARA USO DE LA INSTITUCION FINANCIERA

PREPARADO POR:

Agrim. Yeyson G. Montero Codia: 49751

Informe de Avalúo para conocer el Valor de Mercado del Inmueble

YEYSON GALVER MONTERO MONTERO

Agrimensor Codia 49751

Técnico de avalúo

➤ **DICTAMEN TÉCNICO – CONCLUSIÓN**

Luego del análisis técnico realizado al inmueble objeto del presente informe, ubicado en la **Calle 1, Sector La Finca, Polo Alto, Municipio San Francisco de Jacagua, Provincia Santiago, República Dominicana**, se concluye que la propiedad evaluada corresponde a una edificación de uso educativo e institucional, compuesta por cuatro (4) aulas, dos (2) oficinas administrativas, dos (2) baños, un (1) almacén y una (1) cocina, con estructura de bloques y madera, techada en zinc.

En base a la inspección física, evaluación de sus características constructivas, estado de conservación, funcionalidad y condiciones del entorno, se determina que el inmueble presenta condiciones operativas adecuadas para el uso al cual está destinado, manteniendo una distribución funcional y acceso a los servicios básicos esenciales.

Asimismo, considerando la ubicación del inmueble dentro de un sector en desarrollo urbano con accesibilidad a vías principales y disponibilidad de infraestructura básica, se concluye que la propiedad posee un nivel de aprovechamiento acorde con su naturaleza y uso actual.

El valor estimado del inmueble ha sido determinado mediante la aplicación del **Método Comparativo de Mercado**, sustentado en referencias de bienes similares en la zona, lo que permite emitir una valoración técnica objetiva y consistente con las condiciones del mercado inmobiliario local.

En consecuencia, el presente informe refleja el resultado de un análisis técnico imparcial, basado en criterios profesionales de tasación, sirviendo como soporte para fines informativos, financieros o administrativos que el solicitante considere pertinentes.

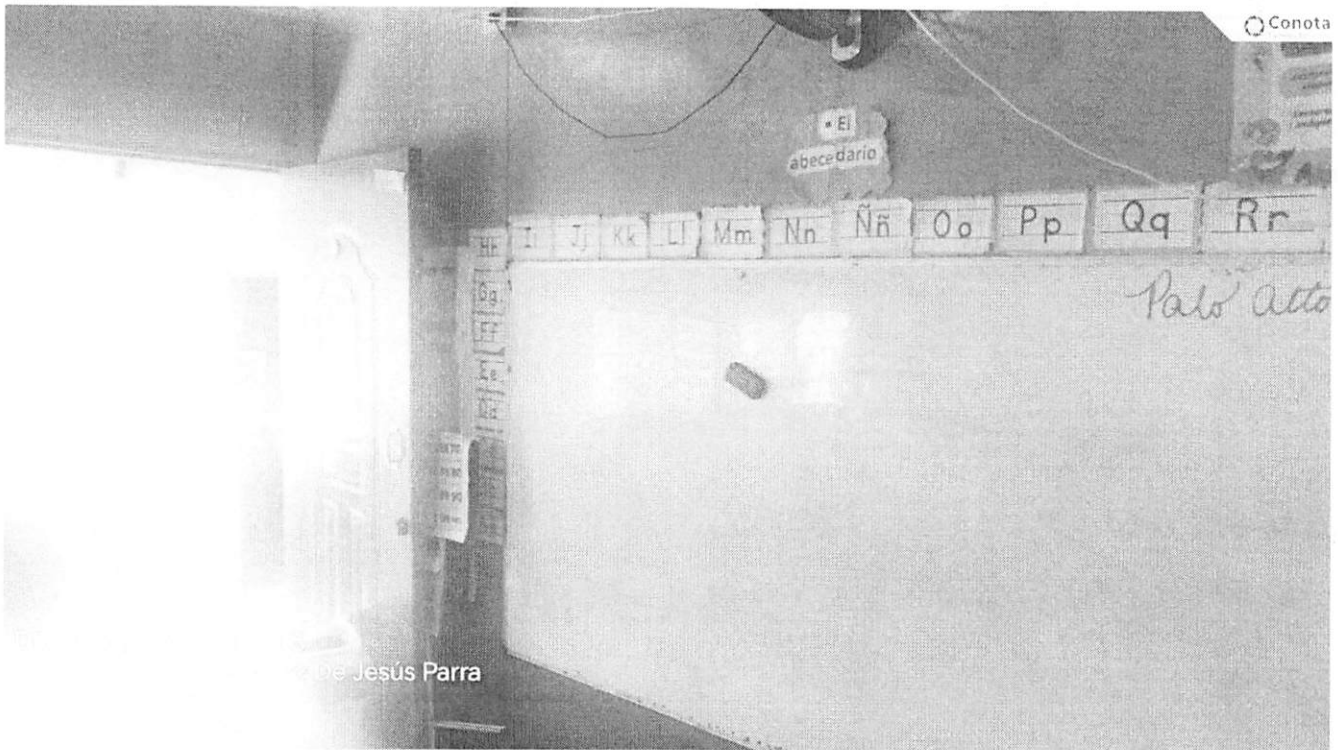
El presente informe cuenta con un **anexo fotográfico del inmueble**, el cual forma parte integral del documento y sirve como respaldo visual de las condiciones observadas durante la visita técnica.

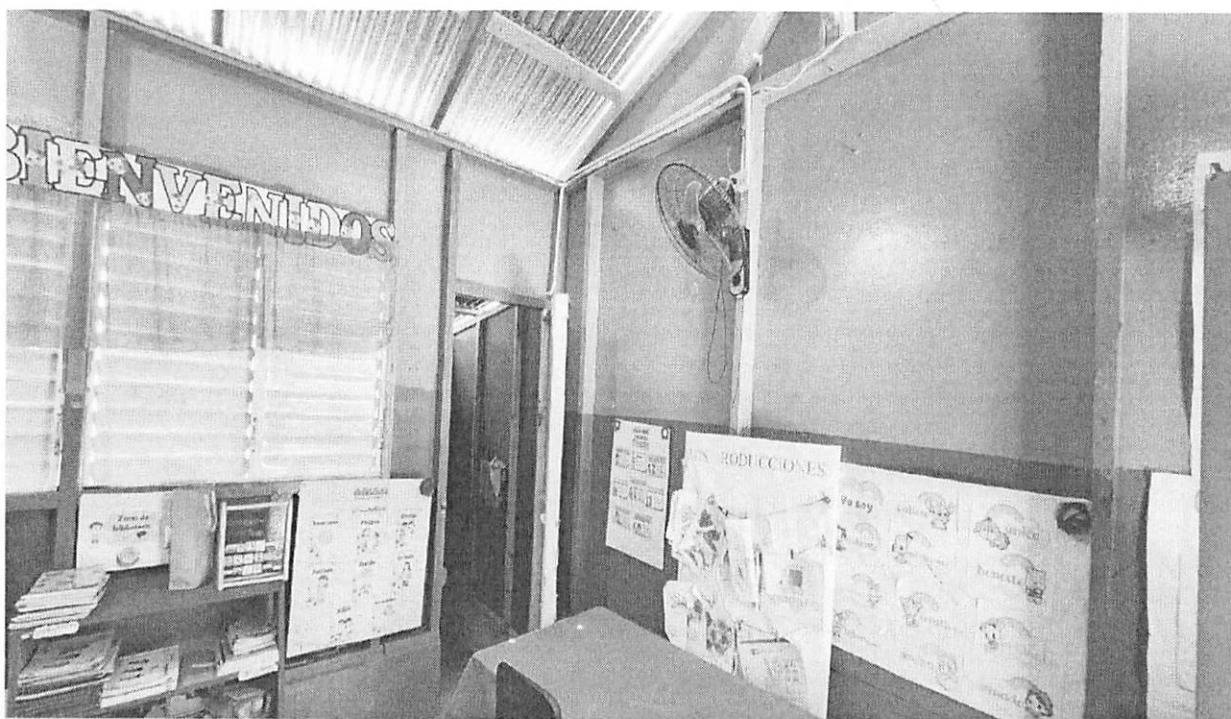
NOTA: No me hago responsable ni asumo obligación alguna por las negociaciones, acuerdos o transacciones que realicen los interesados fuera del rango de valor sugerido en el presente informe. Cualquier decisión comercial tomada por los interesados por encima o por debajo de dicho rango es de su exclusiva responsabilidad y riesgo, limitándose el presente informe únicamente a fines técnicos de referencia.

YEYSON GALVER MONTERO MONTERO

Agrimensor Codia 49751

Técnico de avalúo





DIVISIÓN DE ALQUILERES
Centro Educativo Teodoro De Jesús Parra
15.05.2026 11:38
19.59326, -70.69241

