



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

EDUCACIÓN

**CENTRO EDUCATIVO T.V. OLGA
RAMIREZ MENDEZ
PADRE LAS CASAS
AZUA, REPUBLICA DOMINICANA
(03-02)**

INFORME SOBRE LEVANTAMIENTO FÍSICO
Módulo de un nivel con bloques de hormigón en visto, ventanas de celosías, techo de aluzinc a dos aguas, con plafones en el interior.

Gobernación del Ministerio de Educación

Comisión de Inmuebles

CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	3
2.	DESCRIPCIÓN GENERAL	3
3.	SISTEMAS MEP	4
4.	PROGRAMA DE ÁREAS	4
5.	USO ACTUAL	5
6.	ANÁLISIS DE CAPACIDAD	6
7.	ANÁLISIS FODA	6
8.	RECOMENDACIONES FINALES	7

Nombre del centro	Centro Educativo T.V. Olga Ramirez Méndez	
Distrito Educativo	03-02	
Dirección	Calle Raymundo Ramirez, La Siembra, Padre las Casas, Azua	
Fecha de visita	16-12-2025	
Contacto	<i>Representante</i>	<i>Propietario</i> Manuel Agustin Ramirez ced: 017-0025413-7 cel. 809-979-0109

1. INFORMACIÓN GENERAL

2. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble propuesto en alquiler alberga actualmente el **Centro Educativo T.V. Olga Ramírez Méndez**. Se trata de un módulo de un solo nivel, construido con bloques de hormigón a la vista, sin pañetar. En muy buenas condiciones. La cubierta es de aluzinc a dos aguas y cuenta con plafones en el interior. Las divisiones internas que conforman las aulas están realizadas en plywood, con puertas de polimetálico y ventanas de celosías de aluminio. El piso es de cemento pulido. El área recreativa es de tierra y, en el patio, se disponen dos baños exteriores y una caseta destinada al almacenamiento de detergentes. No cuenta con cancha deportiva.

Cantidad de niveles	1
Cantidad de edificios	1 principal de 1 niveles
Estructura	▪ Blocks en visto pintados
Techos	▪ Aluzinc a dos aguas. ▪ Plafones en su interior
Ventanas	▪ Celosías de aluminio.
Puertas	▪ Polimetálico
Pisos	▪ Cemento frotado.
Asta	SI
Nombre en exterior	SI
Portón de hierro	SI

3. SISTEMAS MEP

ELECTROMECAÑICOS	
General	Al momento de la visita no se encontraron anomalías.
SANITARIO	
	Al momento de la visita no se encontraron anomalías.

3. PROGRAMA DE ÁREAS

EXTERIORES	
Patio	- Baños - Depósito para detergentes
PRIMER NIVEL	
Varios	3 oficinas administrativas 6 aulas
Varios	

Dimensiones Espacios (m)			m2	
1er Nivel				
Área administrativa				
Baños				
Depósito de detergente				
Aula 1	3.68	5.73	21.09 m²	17
Aula 2	3.27	5.00	16.35 m²	13
Aula 3	4.70	5.00	23.50 m²	19
Aula 4	4.15	4.90	20.34 m²	16
Aula 5	4.00	5.30	21.20 m²	17
Aula 6	4.70	5.30	24.91 m²	20
Total			127.39 m²	102 estudiantes

4. USO ACTUAL

Actualmente está funcionando como centro educativo.

5. ANÁLISIS DE CAPACIDAD

Contabilizando el área total de aulas (127.39 m²), entendemos que puede funcionar perfectamente para **102 estudiantes**, asumiendo 1M2 mínimo por estudiante, y un máximo de 30 estudiantes de 30 por aula.

6. ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS

- La estructura está en buenas condiciones.

OPORTUNIDADES

- Cuenta con el espacio para albergar a los estudiantes.

DEBILIDADES

- No tiene cancha deportiva y no cuenta con una plaza cívica definida.

AMENAZAS

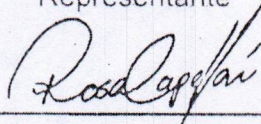
- No se encontraron amenazas

7. RECOMENDACIONES FINALES

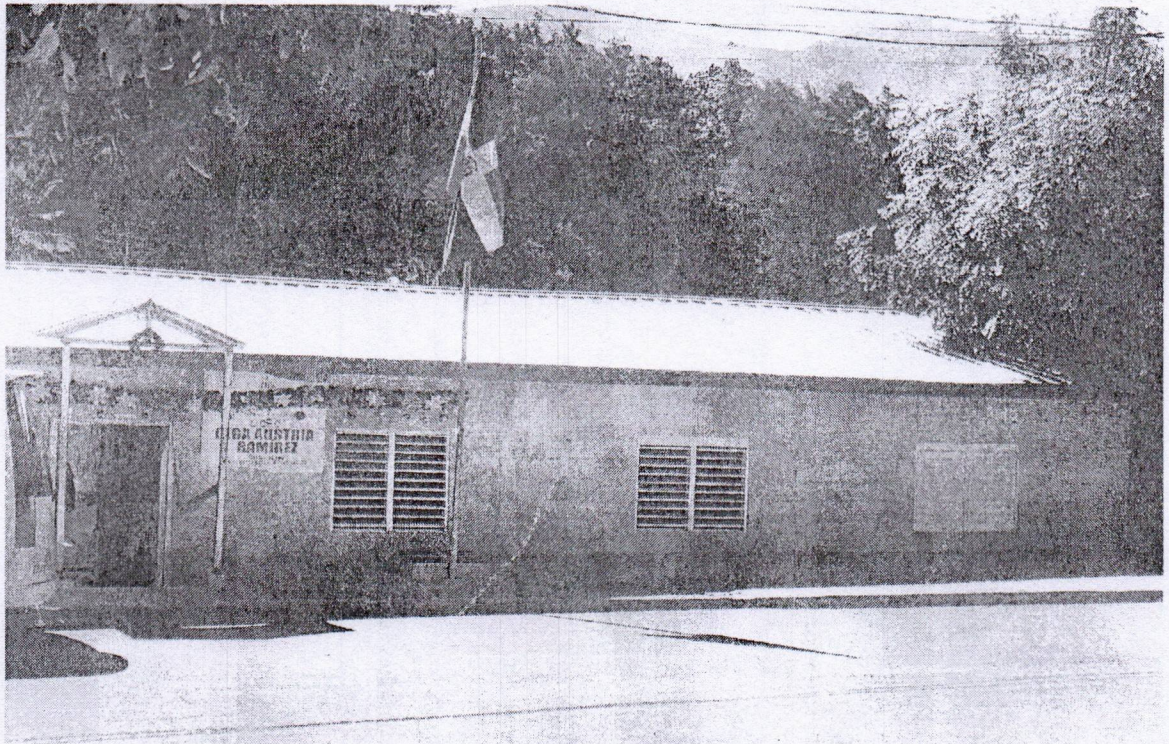
Su infraestructura cumple con lo requerido para albergar personal.

- Se recomienda la instalación de una malla ciclónica a lo largo de todo el muro divisor del área recreativa, con el objetivo de prevenir futuros inconvenientes y garantizar mayor seguridad y control del espacio.

Representante



Arq. Rosa Capellán



**PROPUESTA ALQUILER DE UN LOCAL PARA ALOJAR EL CENTRO EDUCATIVO T.V OLGA
RAMIREZ MENDEZ, MUNICIPIO PADRE LAS CASAS, PROVINCIA, AZUA, REPUBLICA
DOMINICANA.**

Propietario:

PILAR RAMIREZ MENDEZ, Céd. 017-0006339-7

Solicitante:

Ministerio de Educación de la República Dominicana (MINERD)

Realizado por:

Agrim. Yeyson Galver Montero Montero

FECHA

29/ 12/ 2025

1. ANÁLISIS DEL ENTORNO O SECTOR.

El inmueble se encuentra ubicado en una zona rural de baja densidad poblacional, caracterizada por una economía basada en el comercio y edificaciones con estructuras de bloques y techos de concreto, el inmueble dispone de los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, televisión por cable, calles asfaltadas, contenes, aceras, sistema de recolección de aguas pluviales y servicio de limpieza pública. La zona presenta una clase social media alta, con alta demanda e interés debido a su ubicación estratégica y nivel de servicios disponibles.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble propuesto en alquiler alberga actualmente el Centro Educativo T.V. Olga Ramírez Méndez. Consiste en un módulo de un solo nivel, construido con bloques de hormigón a la vista, sin pañete, y se encuentra en muy buenas condiciones. La cubierta es de Aluzinc a dos aguas y cuenta con plafones en el interior. Las divisiones internas que conforman las aulas están realizadas en plywood, con puertas de polimetal y ventanas de celosías de aluminio. El piso es de cemento pulido. El área recreativa es de tierra y, en el patio, se disponen dos baños exteriores y una caseta destinada al almacenamiento de detergentes. El inmueble no cuenta con cancha deportiva.

El inmueble tiene una superficie total **725.82 m²**, conforme al levantamiento planimétrico y altimétrico realizado por el Departamento de Agrimensura del MINERD.

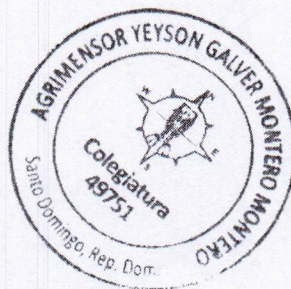
El bien se encuentra ubicado en el Distrito Catastral No. 02, coordenadas de ubicación: 303714 Y 2076524.

Yeyson G. Montero

YEYSON GALVER MONTERO MONTERO

Agrimensor Codia 49751/Cata-Codia24-407449-24

Técnico de Avalúo



3. METODOLOGIA DE VALIDACION.

Para la valuación de esta propiedad se realizó una investigación de mercado en la zona, aplicando el método de extrapolación, el cual consiste en estimar el valor de una variable fuera del intervalo en el que dicha magnitud es conocida, tomando como referencias locales comerciales en alquiler. Posteriormente, se llevó a cabo una investigación de campo con el apoyo de tasadores autorizados y moradores del entorno, quienes proporcionaron información actualizada sobre los valores de alquiler por metro cuadrado de terrenos en la zona.

De acuerdo con los datos recopilados, los locales se alquilan aproximadamente en RDS 38,621.00 mensuales, determinándose un valor promedio de RDS 62.7 por metro cuadrado, ajustado según ubicación, deseabilidad y disponibilidad de servicios.

4. ENFOQUE COMPARATIVO DEL MERCADO

Información	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Sector	Centro de la Ciudad	Centro de la Ciudad	Centro de la Ciudad
Precio	RD\$ 25,000	RD\$. 10,000	RD\$. 20,000
Área solar			
Área Cont.	400 M2	250 M2	350 M2
Condición	Mejor	Mejor	Mejor
Entorno	Titulo	Titulo	Titulo
Legal	medio	medio	medio
Ubicación	Favorable	Favorable	Favorable
Acceso	Favorable	Favorable	Favorable
Precio Unitario M2	RD\$62.5	RD\$ 40	RD\$ 57.14

Valor Promedio	53.21
Valor Promedio Ajustado	53.21



Yeyson G. Montero
YEYSON GALVER MONTERO MONTERO
Agrimensor Codia 49751/Cata-Codia24-407449-2
Técnico de Avaluó



5. TASCION DE LA PROPIEDAD

VALOR PROMEDIO	RD\$ 62.7
ÁREA DE CONSTRUCCION	725.82 M2
PRECIO UNITARIO	RD\$ 38,620.8822
VALOR ESTIMADO DE ALQUILER	RD\$ 38,621.00

VALOR ESTIMADO DE ALQUILER DE LA PROPIEDAD	38,621.00
--	------------------

OBSERVACIONES:

No asumimos responsabilidad en la variación de este informe, en cuanto a las negociaciones entre las partes, ni somos responsables por consideraciones que requieran experiencia en otras áreas técnicas, se incluye en esta categoría, la descripción de la propiedad y otros asuntos legales, el estudio de límites de propiedad, consideraciones geológicas, ingeniería civil, estructural o de otro tipo, así como la identificación de sustancias peligrosas o tóxicas.

NOTA: Al momento de este avalúo el dólar se cotiza a RD\$ 62.76 de acuerdo con la tasa de cambio del Banco Central de la República Dominicana.

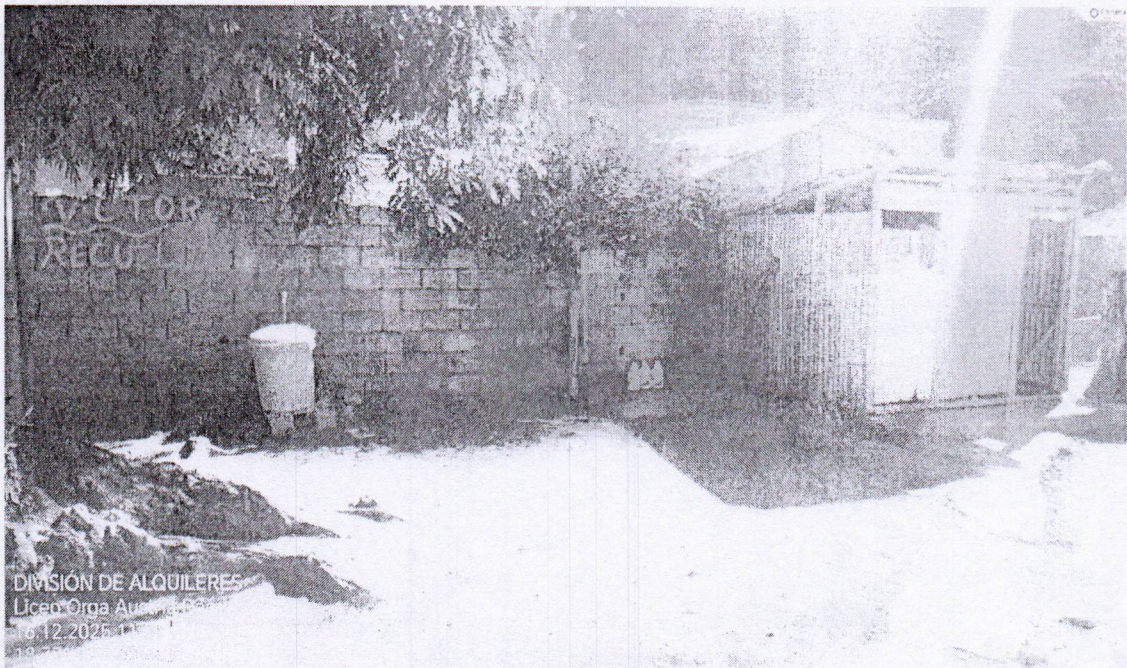
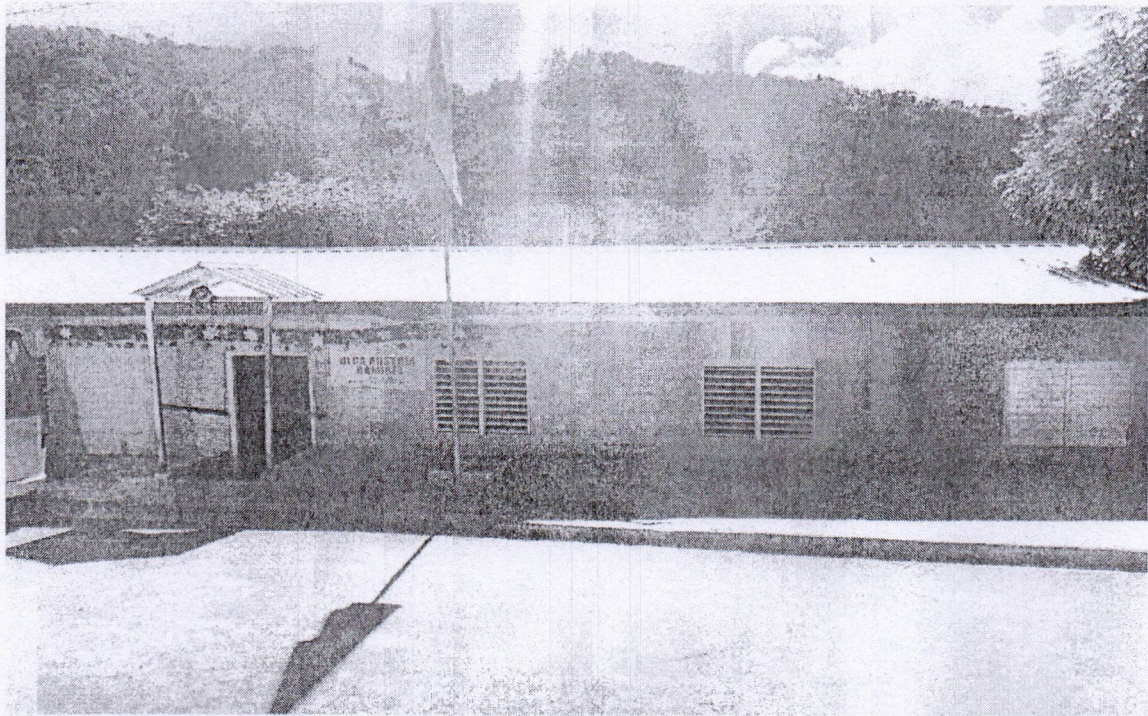
Yeyson Galver Montero

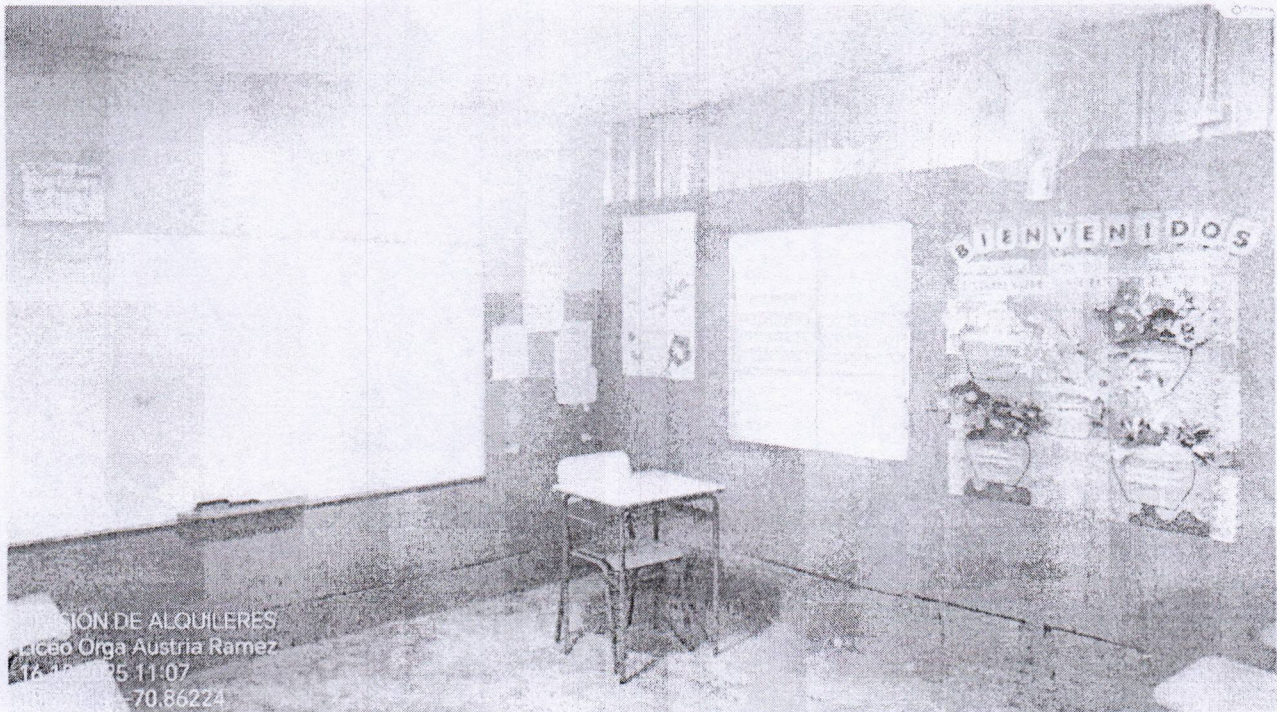
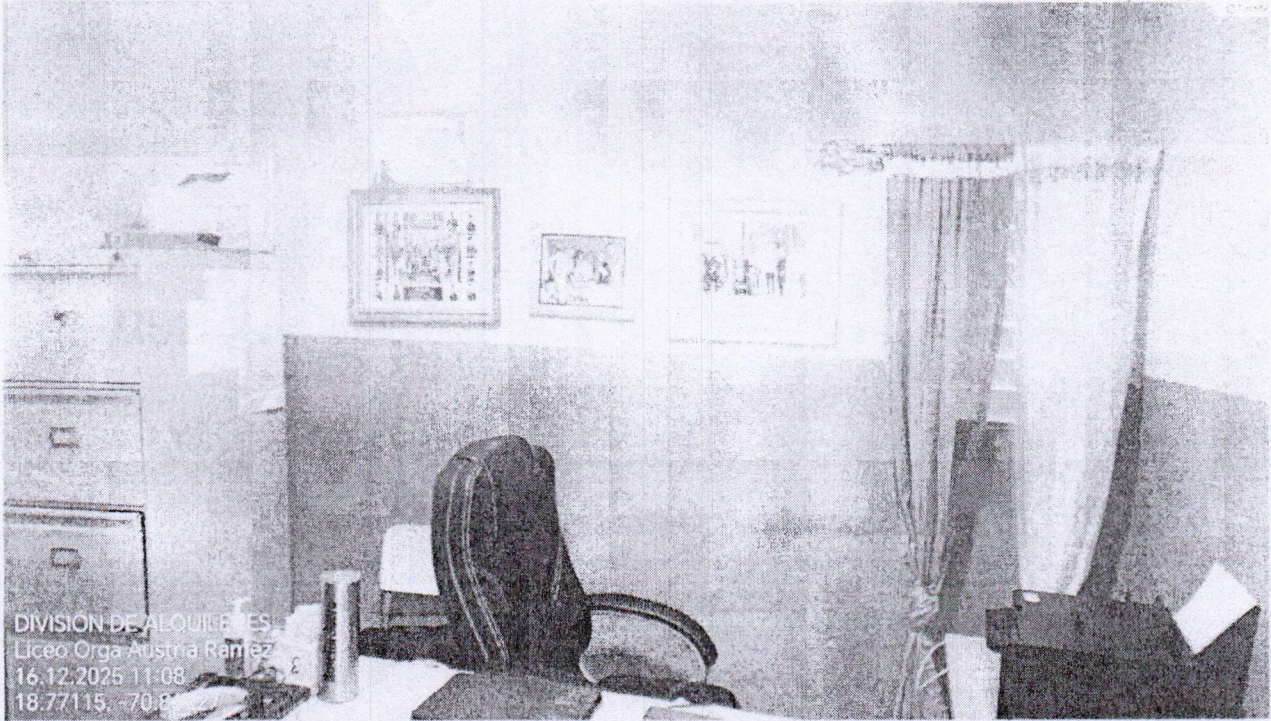
YEYSON GALVER MONTERO MONTERO

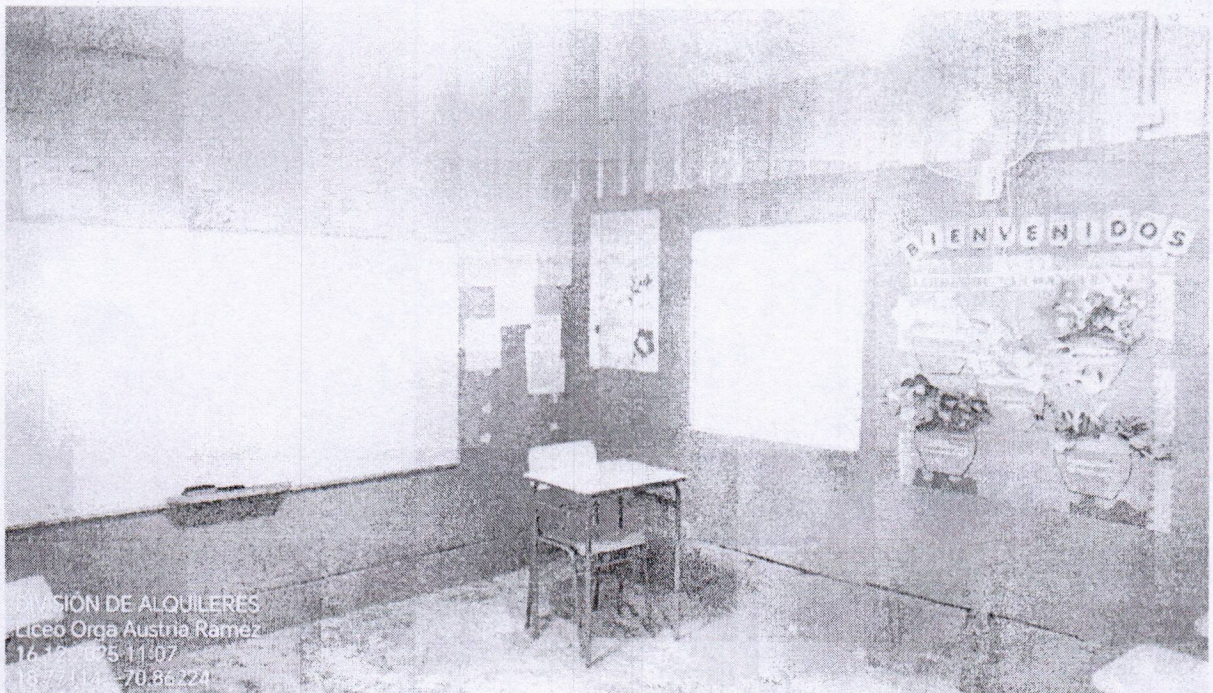
Agrimensor Codia 49751/Cata-Codia 24-407449-24

Técnico de Avalúo









DIRECCIÓN DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Centro Educativo T. V. Centro Olga Austria Ramírez Méndez)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Azua

Municipio: Padre de las Casas

Terreno no registrado

Distrito Catastral No. 02

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 303714

Norte: 2076524

Superficie resultante: 725.82 m².

Colindancias:

NORTE : Calle

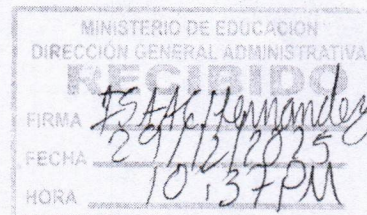
ESTE : Terreno no registrado

SUR : Calle (Cuneta de desagüe)

OESTE : Terreno no registrado

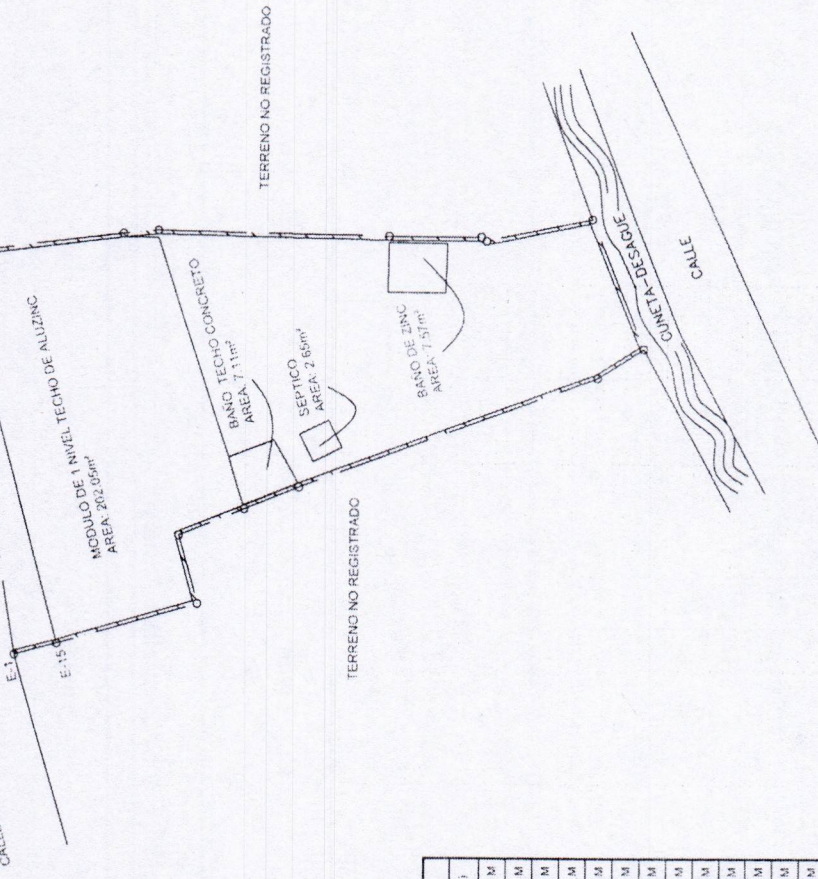
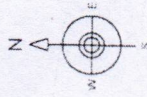

Diomedes Beltre De La Cruz
Agrim. Técnico.


Agrim. Beato Geraldo Jiménez Vizcaino
Encargado Interino



Leyenda Ilustrativa

	Pared de bloques propia de 0.15m		Lindero sin materialización
	Pared de bloques propia de 0.15m		Malla Cuadrada
	Pared de bloques medianera de 0.15m		Alambrada



EST.	DIST.	RUMBO	ESTE (m)	NORTE (m)
E-1	20.673	N80° 48' 02" 75"E	303497.60 M	2076539.13 M
E-2	8.820	S07° 23' 12" 76"E	303718.20 M	2076542.48 M
E-3	1.935	S05° 32' 12" 74"E	303719.34 M	2076533.72 M
E-4	11.855	S00° 54' 28" 60"W	303716.51 M	2076531.89 M
E-5	4.746	S00° 09' 34" 89"W	303719.32 M	2076520.03 M
E-6	0.326	S34° 06' 20" 09"W	303719.31 M	2076515.28 M
E-7	5.525	S12° 02' 39" 18"E	303719.13 M	2076515.01 M
E-8	7.160	S67° 59' 21" 15"W	303720.28 M	2076509.61 M
E-9	2.760	N32° 59' 31" 32"W	303713.65 M	2076506.92 M
E-10	16.331	N00° 41' 22" 21"W	303712.13 M	2076509.96 M
E-11	3.957	N27° 04' 34" 86"W	303706.38 M	2076524.53 M
E-12	3.815	N22° 09' 58" 84"W	303705.21 M	2076527.37 M
E-13	3.861	S74° 41' 04" 15"W	303703.85 M	2076530.72 M
E-14	7.503	N19° 21' 53" 91"W	303709.32 M	2076529.75 M
E-15	2.263	N15° 36' 29" 23"W	303648.20 M	2076536.95 M

GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
EDUCACIÓN

REPÚBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA REPÚBLICA DOMINICANA
MINERD
DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DIRECCIÓN DE AGRIENSURA

PLANO DE LEVANTAMIENTO
OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE
DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN
TERRENO NO REGISTRADO D.C. No. 02

PROVINCIA: AZUA
MUNICIPIO: PADRE DE LAS CASAS
SECCION:

LUGAR: LA SIEMBRA

REFERENCIA DE UBICACIÓN:
EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN EL CESTE DE LA ESCUELA BÁSICA LA SIEMBRA, APROX. 80 MTS.

FECHA: 17/02/2025

Superficie de levantamiento: 18.771205 - 70.862321

Superficie de levantamiento: 725.82 m²

ESCALA: 1:245

PLANTEL DE REFERENCIA: Centro Educativo T. V. Centro Olga Austina Ramirez Mendez

NO. LÁMINA: 1

DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO

LEVANTAMIENTO REALIZADO POR: DIBUJOS Y CALCULOS REALIZADO POR:

Michael A. Soto
AGRI. MICHAEL MANUEL AMPARO SOTO
CODUA: 44802

Observación: Levantamiento georreferenciado con receptor GNSS diferencial.