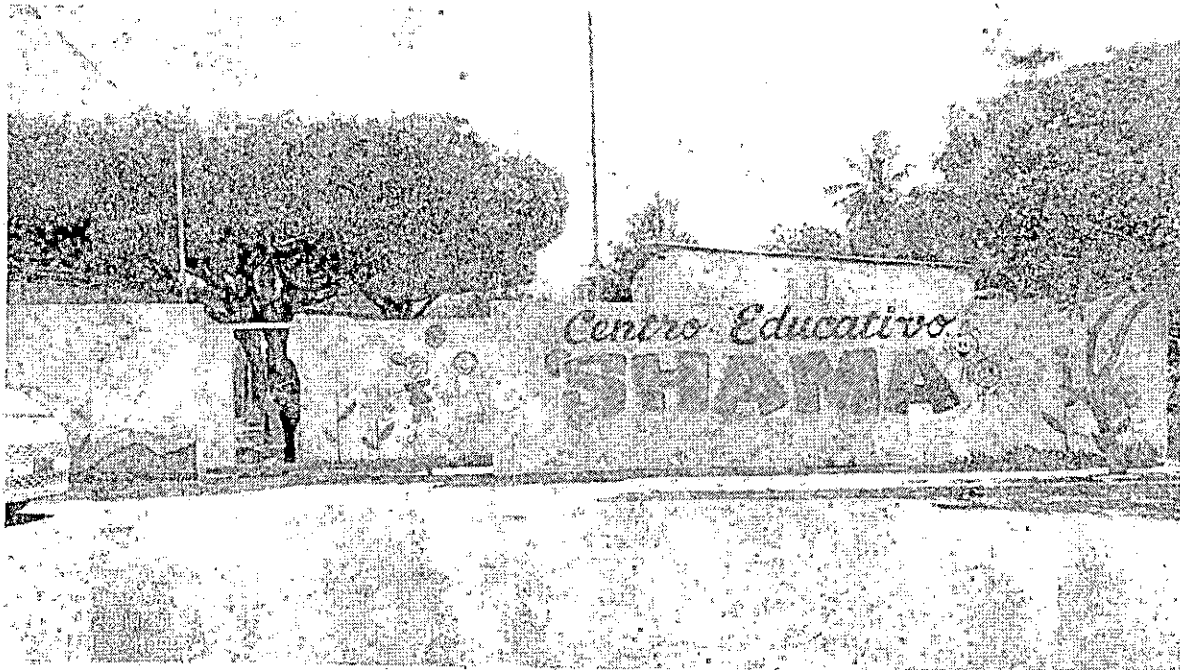




CENTRO EDUCATIVO SHAMA



Propietario/a

Alicia Aponte Peña de Cuevas

Solicitante:

Ministerio de Educación de la República Dominicana, (MINERD)

Dirección de la Propiedad

El Inmueble Está Ubicado en la calle José Altagracia Matos, municipio Barahona, provincia Barahona, República Dominicana

Realizado por:

Agrimensor-tasador: Yeyson Galver Montero Montero

Fecha

31/7/2025

Santo Domingo, R.D.
07-31-2025

A la: Dirección Administrativa Ministerio de Educación de R.D

Vía: División de Alquileres

Asunto: Remisión de Informe de Evaluación

Estimada directora: Dulce María Agramonte

Por medio de la presente, y en atención a sus requerimientos, nos complace remitirle el informe de evaluación correspondiente a un inmueble ubicados en la calle José Altagracia Matos, municipio Barahona, provincia Barahona, República Dominicana.

Este informe ha sido elaborado con el objetivo de proporcionar una evaluación detallada, precisa y conforme a los criterios técnicos establecidos, con el fin de satisfacer sus necesidades de información respecto al inmueble en cuestión.

Esperamos que el contenido del presente documento cumpla con sus expectativas y requerimientos. Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración adicional o asistencia que pudiera requerir.

Sin otro particular, nos despedimos cordialmente, reiterándole nuestra disposición de servirle en lo que estime conveniente.

Atentamente,

Yeyson Galver Montero Montero
Agrimensor-tasador
Contacto: 809-458-0626

INFORME DE VALUCION

EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA CALLE JOSE ALTAGRACIA MATOS, EN EL MUNICIPIO BARAHORA, PROVIACIA BARAHORA, REPÚBLICA DOMINICANA.

PROPIETARIO/REPRESENTANTE: Alicia Aponte Peña de Cuevas

PREPARADO POR: AGRIM. YEYSON GALVER MONTERO MONTERO

REQUERIDO POR: MINISTERIO DE EDUCACION DE LA REPUBLICA DOMINICANA

PARA: MINISTERIO DE EDUCACION DE LA REPUBLICA DOMINICANA

FECHA: 31 de julio de 2025

CERTIFICACION DEL AVALUO

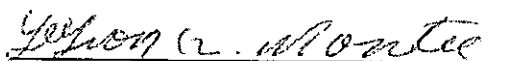
El abajo firmante, Agrimensor Yeyson Galver Montero Montero, Miembro de Catastro y Tasación del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), matrícula CATA-CODIA No. 24-40749-24, hace constar lo siguiente:

Declaro, bajo juramento, que no poseo ni preveo tener interés personal alguno relacionado con la propiedad objeto del presente análisis. Asimismo, certifico que no mantengo vínculos afectivos, familiares ni de otra índole con el propietario que puedan interpretarse como factores de influencia en la evaluación y estimación del valor del inmueble.

La propiedad evaluada es un inmueble ubicado en la calle Roberto Soler, municipio Barahona, provincia Barahona, República Dominicana, propiedad del Sr, Alicia Aponte Peña de Cuevas, cedula de Identidad y Electoral No. 018-0020065-9.

Certifico que, los datos recopilados en el lugar han sido verificados y utilizados como base para la elaboración de este informe de valuación. Estos datos son, a nuestro mejor saber y entender, correctos, verídicos y confiables. Hemos procedido con la debida diligencia, sin omitir ni ocultar información relevante que pudiera influir en la estimación del valor de mercado del referido inmueble, el valor actual de alquiler de este inmueble es, **76,528.00 (Setenta y seis mil quinientos veintiocho pesos dominicanos con 00/100)**, equivalente a **US.1,257.00**, dólar americano a la tasa de RD 60.89.

Dado en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana, a los treinta y uno, 31 días del mes de julio del año 2025.



Yeyson Galver Montero Montero

Agrimensor Cata-codia 24-407449-24



1 GENERALES

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Ministerio de Educación de la República Dominicana (MINERD)

PROPOSITO 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.

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 25 de julio de 2025 **Fecha de Informe** 31 de julio 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 fama 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 realizarán 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, relacionada 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 31 de julio de 2025

MONEDA

RD\$ - pesos dominicanos Tasa de Cambio 1US\$ = RD\$60.14

Yeyson G. Montero
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: José Altagracia Matos
- Sector o Paraje:
- Referencia:
- Provincia: BARAHONA
- Municipio: Santa Cruz de Barahona

Información del Solicitante

MINISTERIO DE EDUCACION (MINERD)

Información Legal del Inmueble

- Propietario: Alicia Aponte Peña de Cuevas
- Certificado de título/ Matrícula
- Área total del Inmueble: 721.96 M2
- Área de Construcción:
- Área del solar: M2
- Manzana:
- Parcela:
- D.C.:
- Libro:
- Folio:

El inmueble objeto de la presente tasación está construido en block de concreto, techado con láminas de zinc sobre estructura de madera.

El piso es de cemento pulido. Su diseño y materiales corresponden a una construcción de tipo económico, con terminaciones básicas y sin revestimientos interiores ni exteriores de alta calidad.

Actualmente, el inmueble no se encuentra en condiciones habitables, ya que presenta un nivel de deterioro y/o falta de acondicionamiento que impide su uso inmediato.

Análisis de la Mejora

Las condiciones generales de la edificación requieren reparaciones o mejoras significativas en aspectos estructurales, instalaciones sanitarias y eléctricas.

El inmueble presenta una vocación de uso predominantemente residencial, lo que implica que sus características físicas, ubicación y entorno lo hacen apto para fines habitacionales, ya sea unifamiliares o multifamiliares.

4.- ENFOQUES DE VALUACIÓN

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Levantamiento de Propiedades Comparables

Información	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Dirección	N/A	N/A	N/A	
Sector	Barahona	Barahona	Barahona	Barahona
Precio		30,000.00	10,000.00	15,000.00
Area solar				
Area Cont.	721.96	250	100	150
Condición	media			
Entorno	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor
Legal	Titulo		Titulo	Titulo
Ubicación	medio			
Acceso	Favorable			
Frente/Fondo	Favorable			
RDS/M²	Precio Unitario M²	120	100	100

NOTAS

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

Valor Promedio	106.66
Valor Promedio Ajustado	107.00

Notas

El valor de la tasación ha sido estimado bajo el supuesto de que el inmueble se encuentra en condiciones normales de comercialización, con vocación de uso comercial. El valor ha sido determinado aplicando el enfoque comparativo.

Valor Inmueble	76,527.76
Valor Redondeado	76,528.00



Yeyson G. Montero
Yeyson Galver Montero Montero
 Agrimensor Cata-codia24-407449-2



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 (M ²)	Valor por Unidad	Valor Total (RD\$)	Incidencia
Valor proporcional del Inmueble	721.96	107.00	RD\$76,527.76	100.00%
Valor Total			RD\$76,528.00	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 voluntario inferimos que el Mejor y Más Alto Uso del Bien Inmueble tasado es el Residencial.

8.- RESUMEN DE AVALÚO

- Valor básico del inmueble----- RD\$ 76,527.76
- Redondeando la cifra tenemos----- RD\$ 76,528.00
- (Setenta y seis mil quinientos veintiocho pesos dominicanos con 00/100)
- Equivalente----- US. 1,257.00
- (Tasa Oficial Banco Central de Republica Dominicana US\$ 1.00=60.89RD)

FECHA DEL AVALÚO

FIRMA Y SELLO DEL TASADOR

31 de julio 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

3.- UBICACIÓN DEL SUJETO



3.1.- Coordenadas UTM o Geográficas

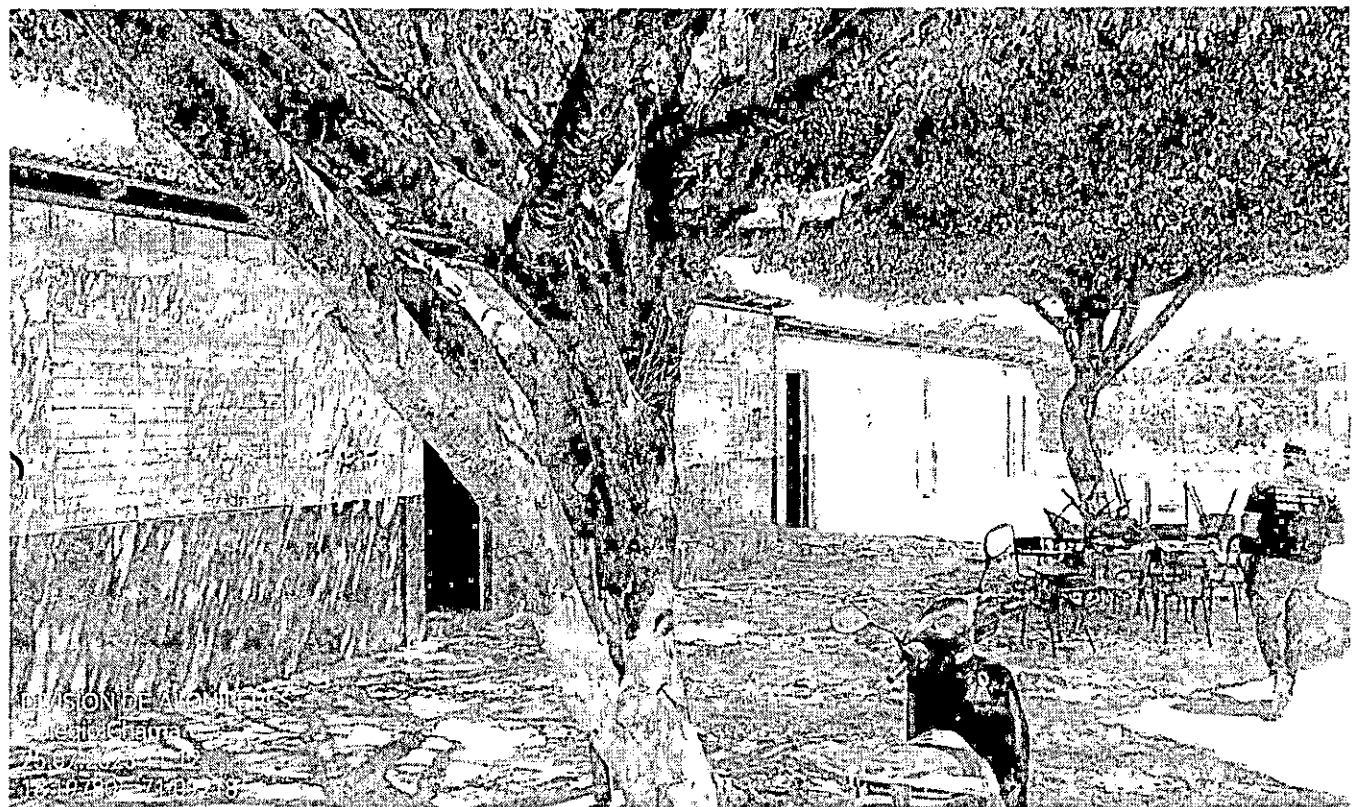
18.197906, -71.092118

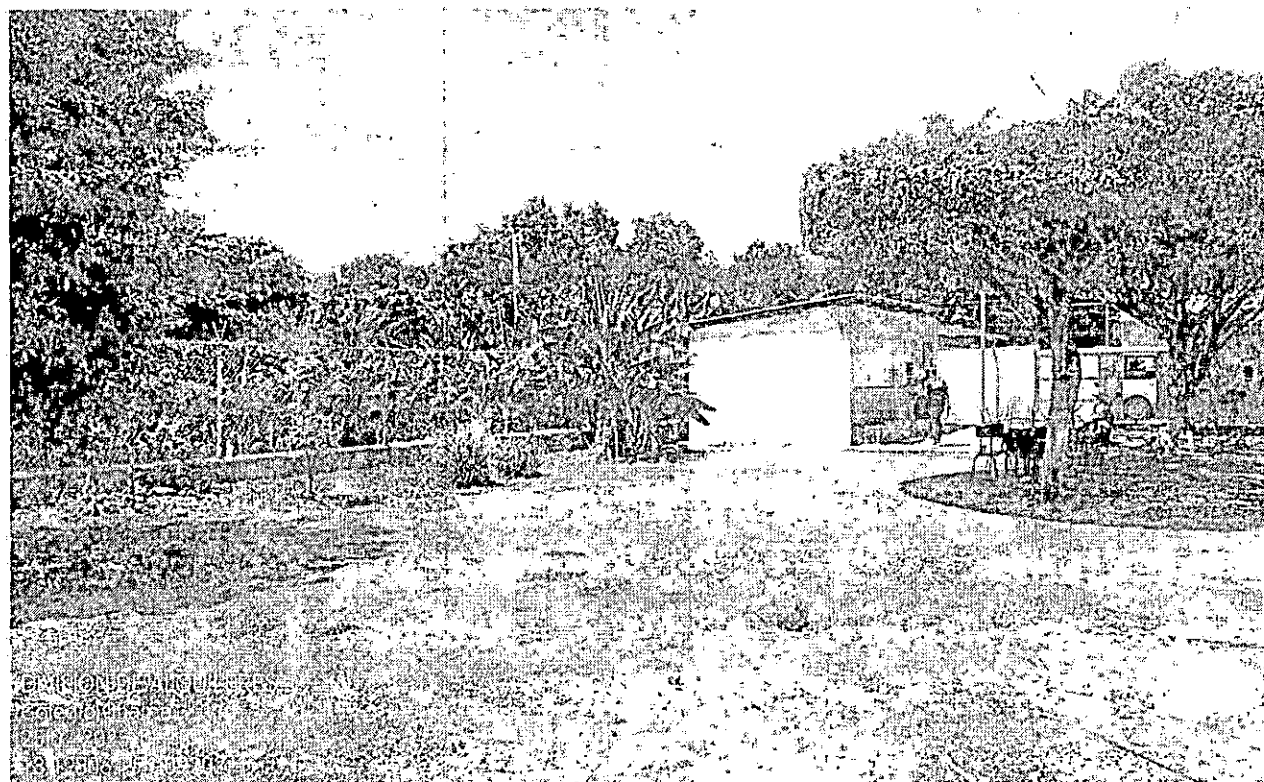
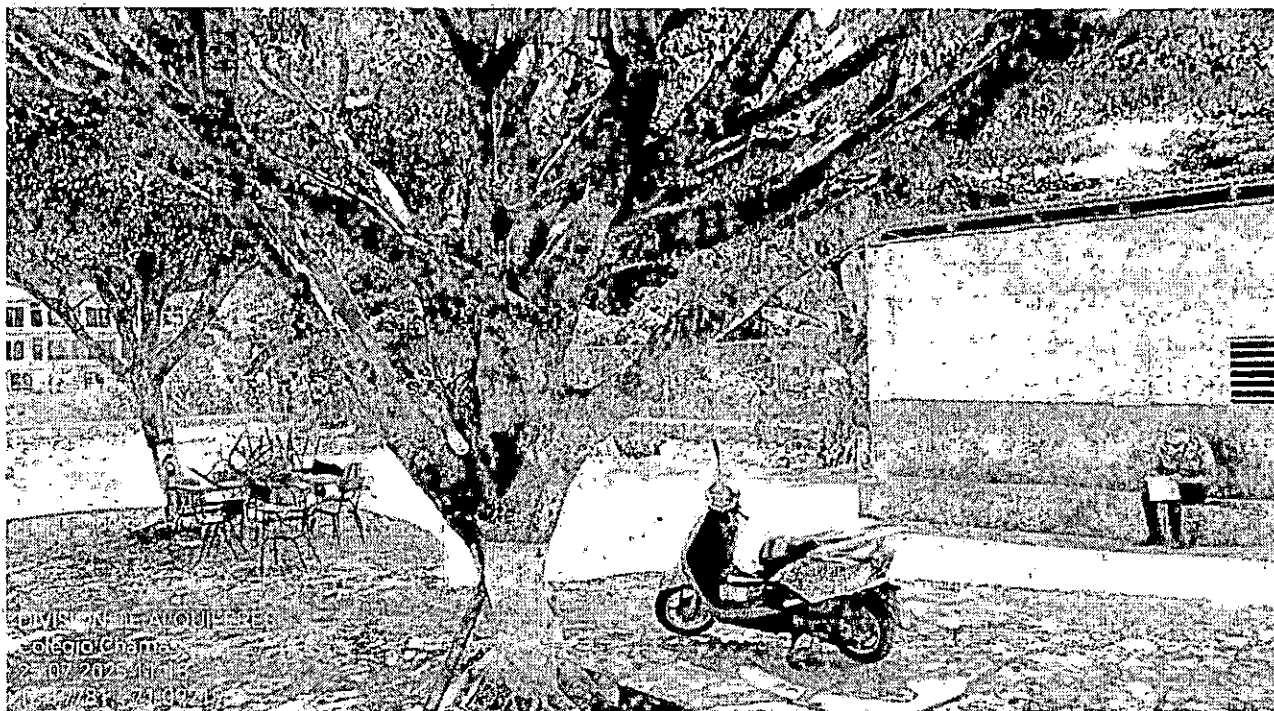
Coordenadas coinciden con inmueble visitado

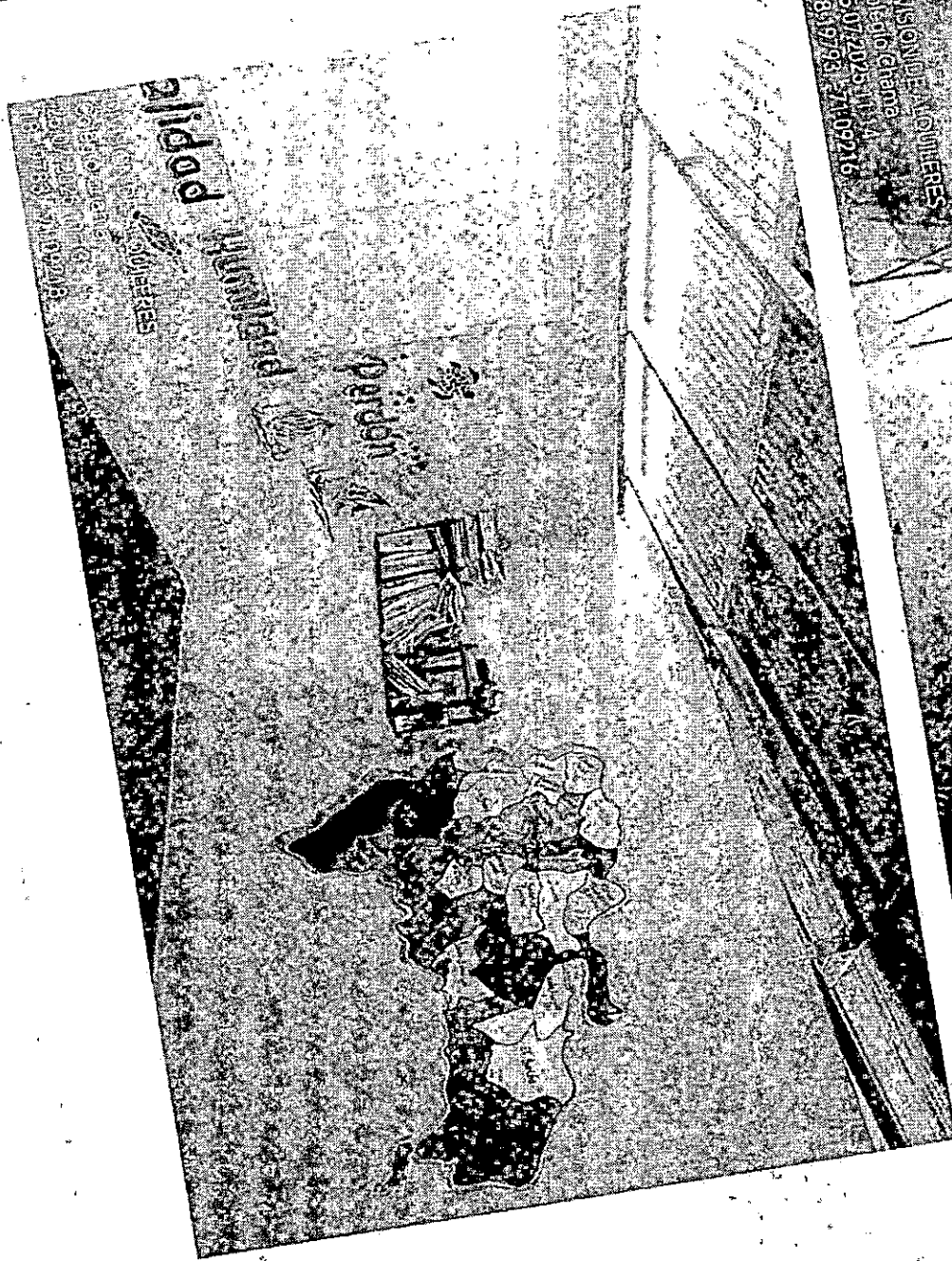
3.2.- Observaciones

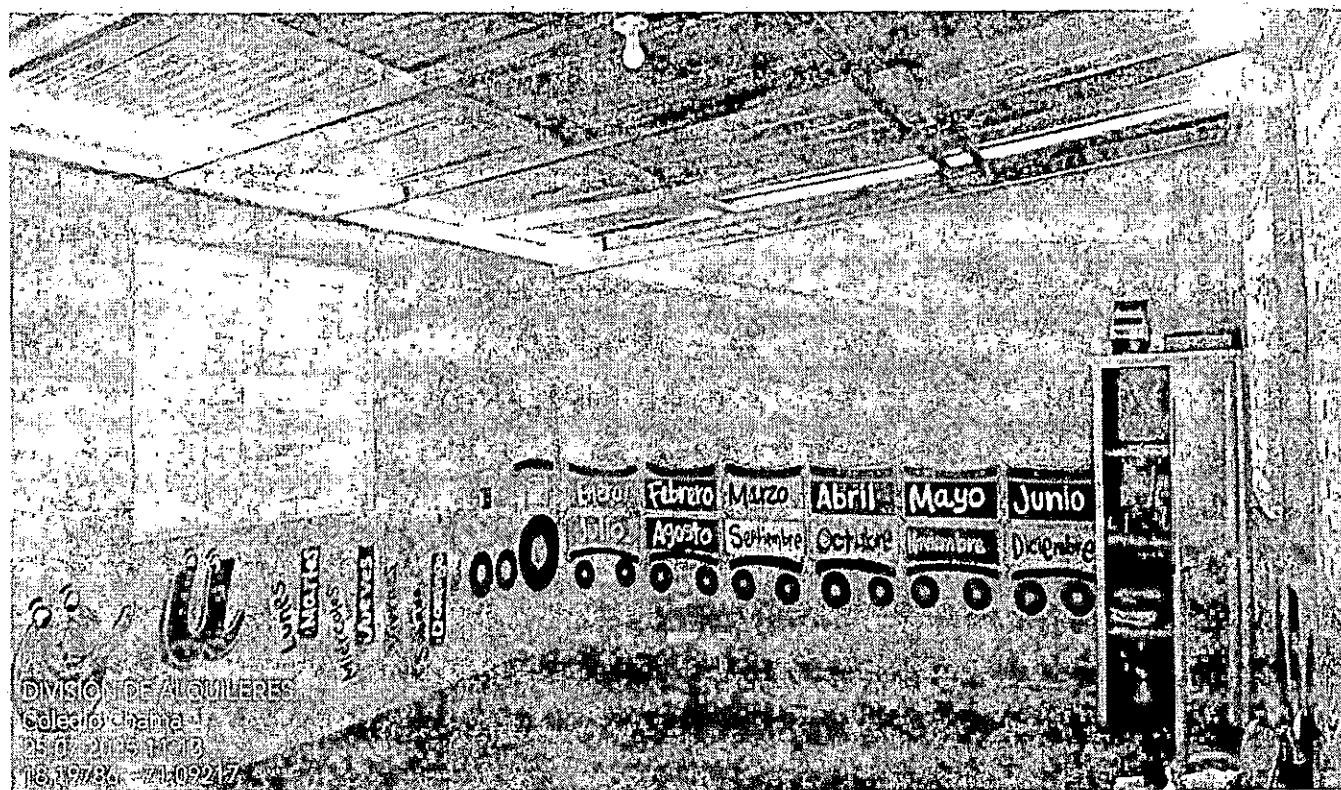
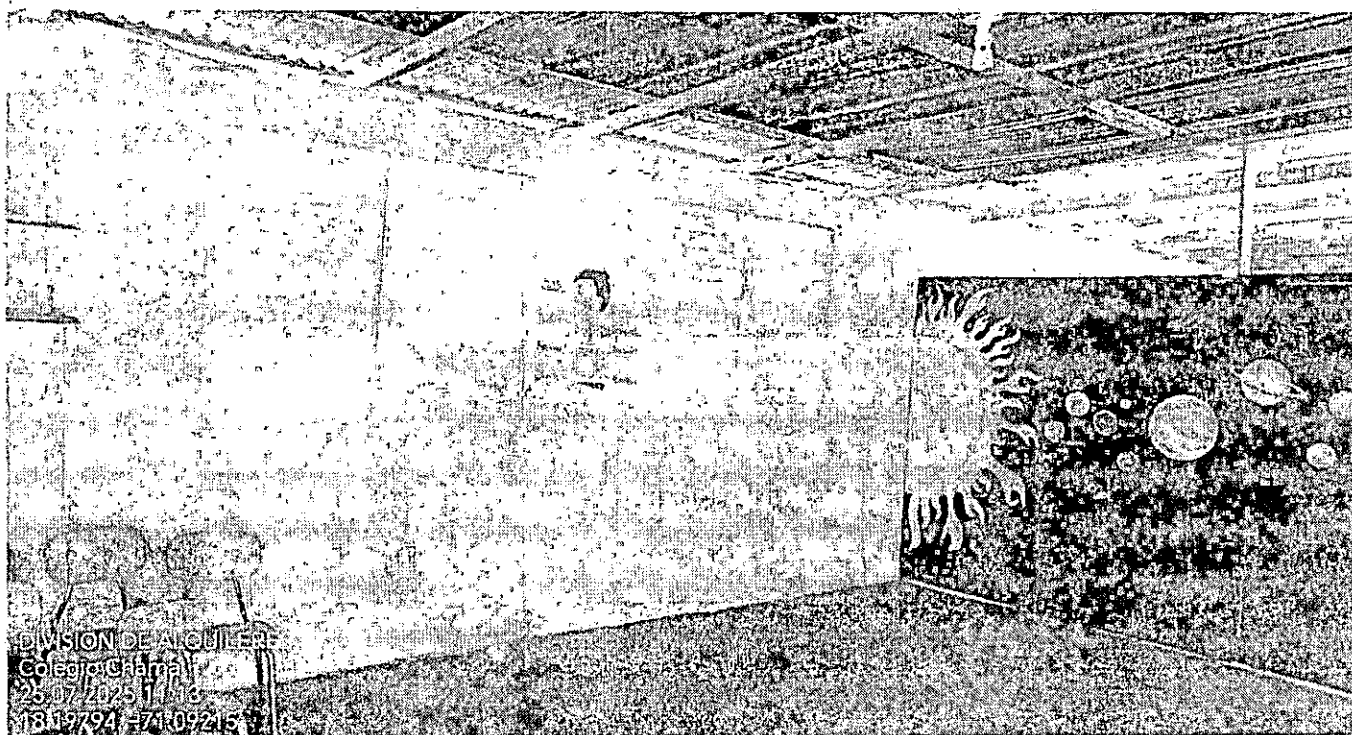
Resumiendo, las particularidades más importantes del inmueble, tenemos su ubicación, su entorno y sus elementos en general. Esta se considera en la valoración técnica del inmueble. Por otro lado, su potencial uso Residencial es un factor positivo, en cuyo caso la cercanía de escuela hospital y una serie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

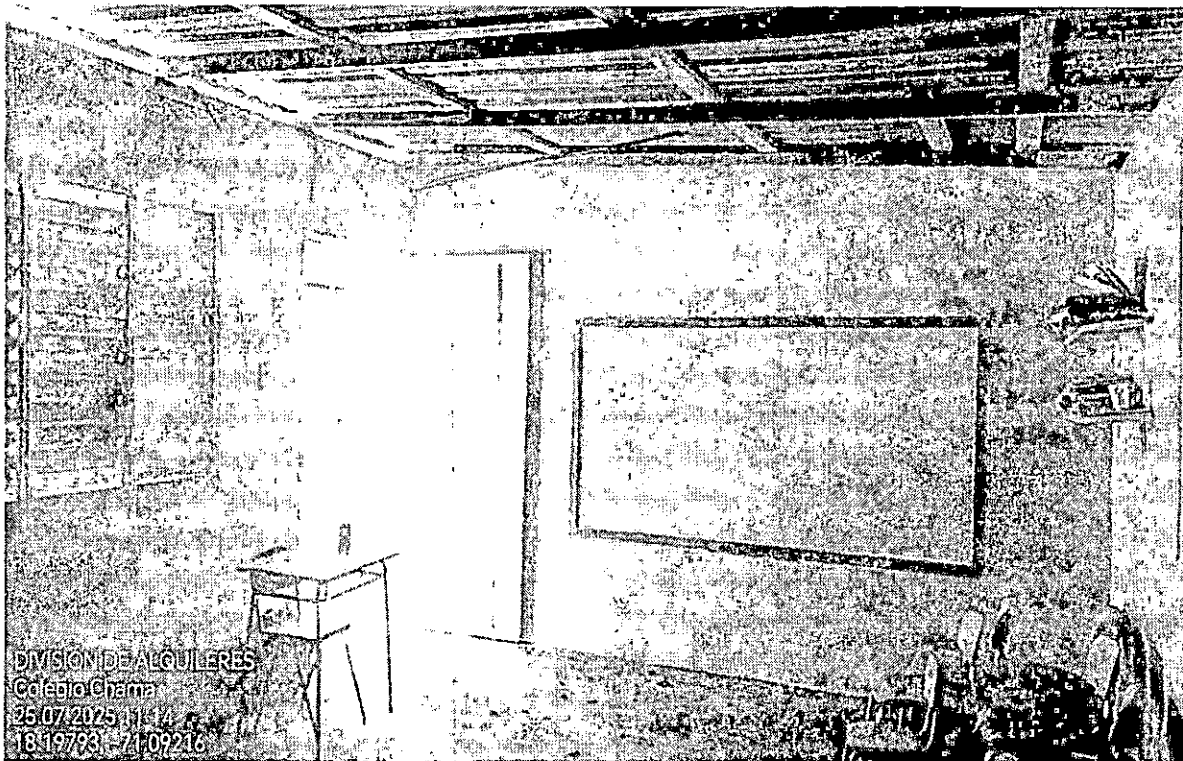
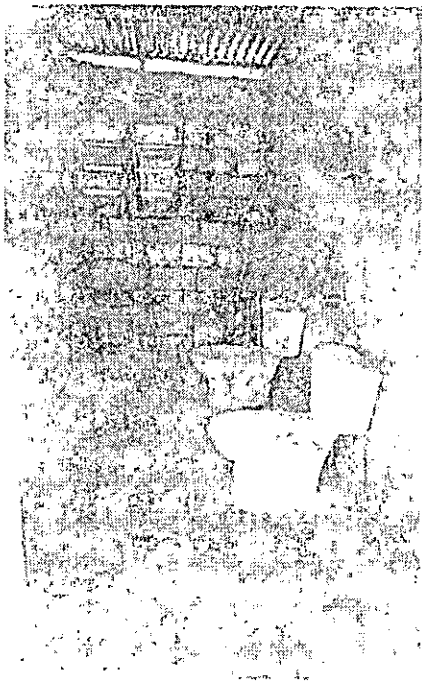
ANEXOS











DIVISION DE ALQUILERES
Colegio Chama
25.07.2025 11:14
18197831-7109216

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(CENTRO EDUCATIVO SHAMA)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Barahona

Municipio: Barahona

Parcela No. 24

Distrito Catastral No. 02

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 278732

Norte: 2013323

Superficie resultante: 721.96 m².

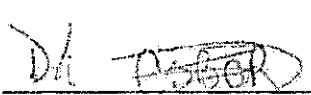
Colindancias:

NORTE : P. No. 24 (Resto)

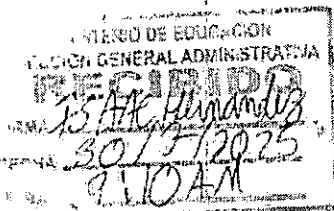
ESTE : P. No. 24 (Resto)

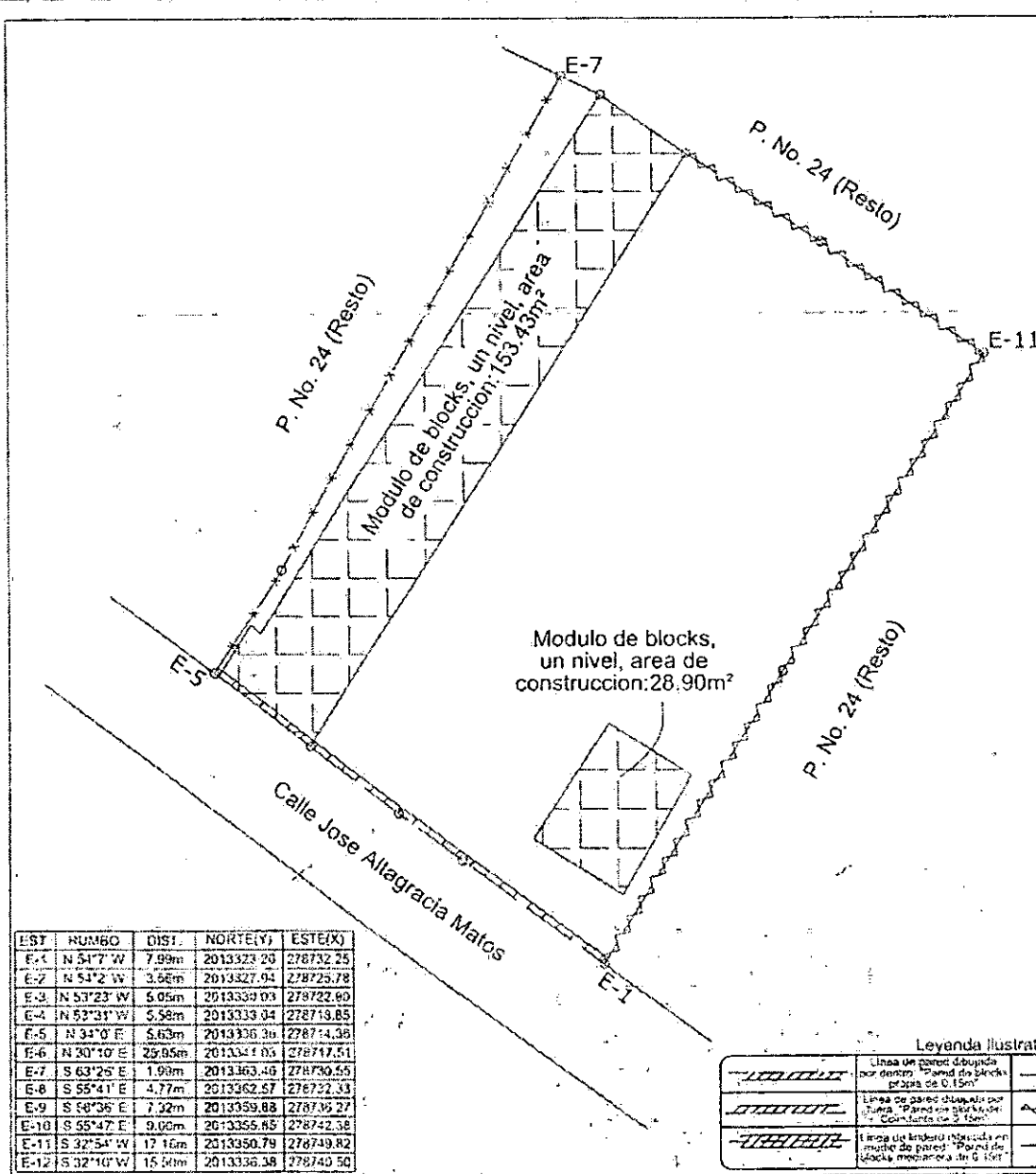
SUR : P. No. 24 (Resto) y Calle José Altagracia Matos

OESTE : Calle José Altagracia Matos


Leandro Martin Ciriaco Castellano
Agrim. Técnico.


Agrim. Beato Gerardo Jiménez Vizcaino
Directora de Agrimensura. -





EST	RUMBO	DIST.	NORTE(Y)	ESTE(X)
E-1	N 54°17' W	7.99m	2013323.20	278732.25
E-2	N 51°2' W	3.55m	2013327.04	278725.78
E-3	N 53°23' W	5.05m	2013339.03	278722.60
E-4	N 53°31' W	5.58m	2013333.34	278713.85
E-5	N 34°10' E	5.63m	2013336.30	278714.38
E-6	N 30°10' E	25.85m	2013341.03	278717.51
E-7	S 63°25' E	1.93m	2013363.46	278730.55
E-8	S 55°41' E	4.77m	2013362.57	278722.33
E-9	S 58°36' E	7.32m	2013359.88	278716.27
E-10	S 55°47' E	9.00m	2013355.85	278742.38
E-11	S 32°54' W	17.16m	2013350.79	278749.82
E-12	S 32°10' W	15.50m	2013336.38	278740.50

Leyenda Ilustrativa		
	Línea de cerco dibujada por dentro "Pared de block" propia de 0.15m	Línea sin manifestación
	Línea de cerco dibujada por fuera "Pared de block" propia de 0.15m	Módulo Córdica
	Línea de cerco dibujada en medio de la pared "Pared de block" mediana de 0.15m	Alambrada



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. 24 (Parte) del D.C. No. 02	
PROVINCIA	Barahona
MUNICIPIO	Barahona
S. FOLIO	
LITERO	Centro Ciudad
REFERENCIA DE UBICACIÓN: Ubicación en la Calle Jose Allagracia Matos	
FECHA	25/07/2025
SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO	721.96 m²
ESCALA	1:500
PLANTEO DE REFERENCIA:	Centro Educativo Shama
DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO	
LEVANTAMIENTO REALIZADO POR:	CONSEJO CALIFICADO REALIZADO POR:
LEONOR MARTIN GARCIA CASTELLANO Agente de CODA ASPRO	ALVARO PASARIN INDIANA PATIEREAUX Agente de CODA ASPRO
OBSERVACIÓN: LEVANTAMIENTO GEORREFERENCIADO CON PUNTOS GNSS DIFERENCIALES	



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

EDUCACIÓN

**CENTRO EDUCATIVO SHEMA, SECTOR ENRIQUILLO,
BARAHONA, REPUBLICA DOMINICANA (01-03)**

INFORME SOBRE LEVANTAMIENTO FÍSICO

2 Módulos Principales con Estructura en Blocks y Hormigón
Armado, Techos inclinados en Zinc.

Gobernación del Ministerio de Educación

Comisión de Inmuebles



CONTENIDO

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Nombre del centro	Centro educativo Shema	
Distrito Educativo	01-03	
Dirección	Calle Jose Altagracia Matos # 3, barrio Enriquillo, Barahona, Rep. Dominicana	
Fecha de visita	25 julio 2025	
Contacto	Director Alicia Aponte Ced. 018-0020065-9 Telef. 829-333-4628	Propietario Alicia Aponte Ced. 018-0020065-9 Telef. 829-333-4628

2. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble propuesto, centro educativo Shema, ubicado en la calle Jose Altagracia Matos # 3, barrio Enriquillo, Barahona, Republica Dominicana, seria usado como apoyo para albergar probablemente niños de inicial y primaria. Consta de 2 módulos construidos en blocks y hormigón armado, techos inclinados en Aluzinc y zinc. **1er Nivel:** 5 aulas (23.29, 31.43, 27.26, 27.09, 25.97 M2). No tiene cisterna, bomba de agua y tinaco (abastecimiento aproximadamente 3 días a la semana), sistema eléctrico estable.

Cantidad de niveles	1
Cantidad de edificios	2
Estructura	- Blocks - Hormigón armado
Techos	Inclinados en Aluzinc y Zinc
Ventanas	- Celosías metálicas - Aluminio y vidrio
Puertas	- Polimetal - Barras metálicas
Pisos	- Cerámica - Cemento pulido
Asta	Si
Nombre en exterior	Si
Portón de hierro	Si

3. SISTEMAS MEP

ELECTROMECAÑICOS	
General	Acondicionar.
SANITARIO	
	Acondicionar.

4. PROGRAMA DE ÁREAS

EXTERIORES	
Patio	▪ Gran patio interior y posterior.
PRIMER NIVEL	
Varios	▪ 5 aulas ▪ Oficina ▪ Servicios sanitarios: Niños, 2 orinales (sin instalar), 2 inodoros, 1 lavamanos; Niñas, 2 inodoros, 1 lavamanos.

Dimensiones Espacios (m)				m2
1er Nivel				
Aula 1	4.33	5.17	22.39	22
Aula 2	4.39	7.16	31.43	30
Aula 3	4.41	6.18	27.26	27
Aula 4	4.39	6.17	27.09	27
Aula 5 (segundo módulo)	4.41	5.89	25.97	26
Total			134.14	132
Total Gral. Estudiantes (1 M2/Estudiante)			134.14	132

5. USO ACTUAL

Recién concluido año escolar.

6. ANÁLISIS DE CAPACIDAD

Contabilizando el área total de aulas (134.14 M2), entendemos que puede funcionar perfectamente para 132 estudiantes, asumiendo 1M2 mínimo por estudiante, y un máximo de estudiantes de 30 por aula.

7. ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS
▪ Amplio patio, ambas estructuras están en condiciones.
OPORTUNIDADES
▪ Posibilidad de ampliar con aulas móviles.

DEBILIDADES

- Dividir y acondicionar adecuadamente servicios sanitarios.

AMENAZAS

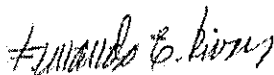
- No detectadas.

8. RECOMENDACIONES FINALES

Su infraestructura cumple con lo requerido para albergar personal, salvo se hagan las correcciones recomendadas.

- Resanes generales: pisos-especialmente exteriores, pañete, cantos, terminaciones, etc.
- Revisar todo el sistema sanitario (accesorios, tapas, registros, correcta conexión, protección tuberías expuestas, etc). Debe colocarse cubículos para privatizar inodoros en un mismo espacio, instalar los orinales, bomba de agua y preparar espacio para colocar tinaco elevado, para cuando haya servicio de agua potable, almacenar y distribuir en el centro.
- Colocar plafón PVC o similar y abanicos.
- Mantenimiento general sistema eléctrico (cableado, ajuste y/o cambios accesorios, organización, protección a tuberías expuestas, tapas, etc).
- Mantenimiento general herrería, colocar alambre de trinchera perimetral, malla ciclónica, mantenimiento techo de zinc (goteras, etc).
- Mantenimiento general puertas y ventanas (operadores, llavines, celosías en mal estado, correcto cierre, masillado y terminación marcos, etc).
- Acondicionamiento y limpieza general (eliminar y/o sustituir grava superficial en patio por peligro con los niños).
- Pintura general luego de correcciones.

Representante



Arq. Fernando Rivas