



PROPUESTA PARA AULAS MOVIL



Propietario/a

Justo Manuel Rodríguez

Solicitante:

Ministerio de Educación de la Republica Dominicana, (MINERD)

Dirección de la Propiedad

El Inmueble Está ubicado en la carretera Jacagua, municipio Santo Domingo norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

Realizado por:

Agrimensor-tasador: Yeyson Galver Montero Montero

Fecha

12-08-2025

100,000.00
120,000.00

Santo Domingo, R.D.
12-08-2025

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 ubicado en la carretera Jacagua, municipio Santo Domingo norte, provincia Santo Domingo, 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

CERTIFICACION DEL AVALUO

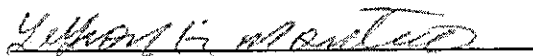
El abajo firmante, Agrimensor Yeyson Galver Montero Montero, Miembro de Catástro y Tasación del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), matrícula CATA-CODIA No. 24-40749-24, hace constar lo siguiente:

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 carretera Jacagua, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana, propiedad de la Sr. Justo Manuel Rodríguez, cedula de Identidad y Electoral No. 225-008405-2

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, **183,194.00 (Cientos ochenta y tres mil ciento noventa y cuatro pesos dominicanos con 00/100)**, equivalente a US 3,008.00, dólar americano a la tasa de RD 60.91.

Dado en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana, a los treinta y uno, 12 días del mes de agosto del año 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.

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 30 de julio de 2025 **Fecha de Informe** 12 de agosto 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 valuador 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, 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 CAPITULO DE TASACION 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

12 de agosto de 2025

MONEDA

RD\$ - pesos dominicanos Tasa de Cambio 1US\$ = RD\$60.91



Yeyson G. Montero
Yeyson Galver Montero Montero
Agrimensor Cata-codia 24-407449-24



INFORME DE AVALUO

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

Datos del Tasador

Información del Solicitante

MINISTERIO DE EDUCACION (MINERD)

- Propietario: Justo Manuel Rodriguez
- Certificado de título/ Matricula
- Área total del Inmueble: 299.56M2
- Área de Construcción:
- Área del solar: M2
- Manzana:
- Parcela:
- D.C.:
- Libro:
- Folio:

Información Legal del Inmueble

El inmueble objeto de evaluación es un terreno de topografía irregular, con una superficie aproximada de 1,500 metros cuadrados. El mismo presenta variaciones leves en su relieve y niveles, lo cual no impide su aprovechamiento para fines constructivos ligeros.

Descripción del Inmueble Evaluado

Los linderos y medidas están definidos conforme a la documentación aportada, encontrándose el terreno delimitado por cercado parcial y con acceso directo desde vía pública.

El presente terreno se destinará a la instalación de aulas móviles educativas, por lo que sus características de accesibilidad y ubicación resultan favorables para dicho fin. La naturaleza modular de la infraestructura proyectada permite adaptarse a la topografía del terreno, optimizando la distribución del espacio y reduciendo los requerimientos de obra civil permanente.

3. UBICACION DEL SUJETO



3.1.- Coordenadas UTM o Geográficas

18.550312, -69.956005

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.

4.- ENFOQUES DE VALUACION

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Levantamiento de Propiedades Comparables

Información	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Dirección	N/A	N/A	N/A	
Sector	Santo Domingo Norte	Santo Domingo Norte	Santo Domingo Norte	Santo Domingo Norte
Precio		25,000.00	35,000.00	30,000.00
Area solar				
Area Cont.	1,514.06	200	300	250
Condición	media			
Entorno	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor
Legal	Titulo			
Ubicación	Buena			
Acceso	Bueno			
Frente/Fondo	Favorable			
RD\$/M ²	Precio Unitario M ²	125	117	120

NOTAS

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

Valor Promedio **120.66**

Valor Promedio Ajustado

121.00

Notas

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

Valor Inmueble **183,194.00**

Valor Redondeado **183,194.00**



Yeyson G. Montero
Yeyson Galver Montero Montero
 Agrimensor Cata-codia 24-407449-2



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

	Area (M ²)	Valor por Unidad	Valor Total (RD\$)	Incidencia
Valor proporcional del Inmueble	1,514.06	121	RD\$183.194.00	100.00%
Valor Total			RD\$183.194.00	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 AVALUO

- Valor básico del inmueble----- RD\$ 183.194.00
- Redondeando la cifra tenemos----- RD\$ 183.194.00
- (Cientos ochenta y tres mil ciento noventa y cuatro pesos dominicanos con 00/100)
- Equivalente----- US. 3,008.00
- (Tasa Oficial Banco Central de Republica Dominicana US\$ 1.00=60.91RD)

FECHA DEL AVALUO

FIRMA Y SELLO DEL TASADOR

31 de julio de 2025

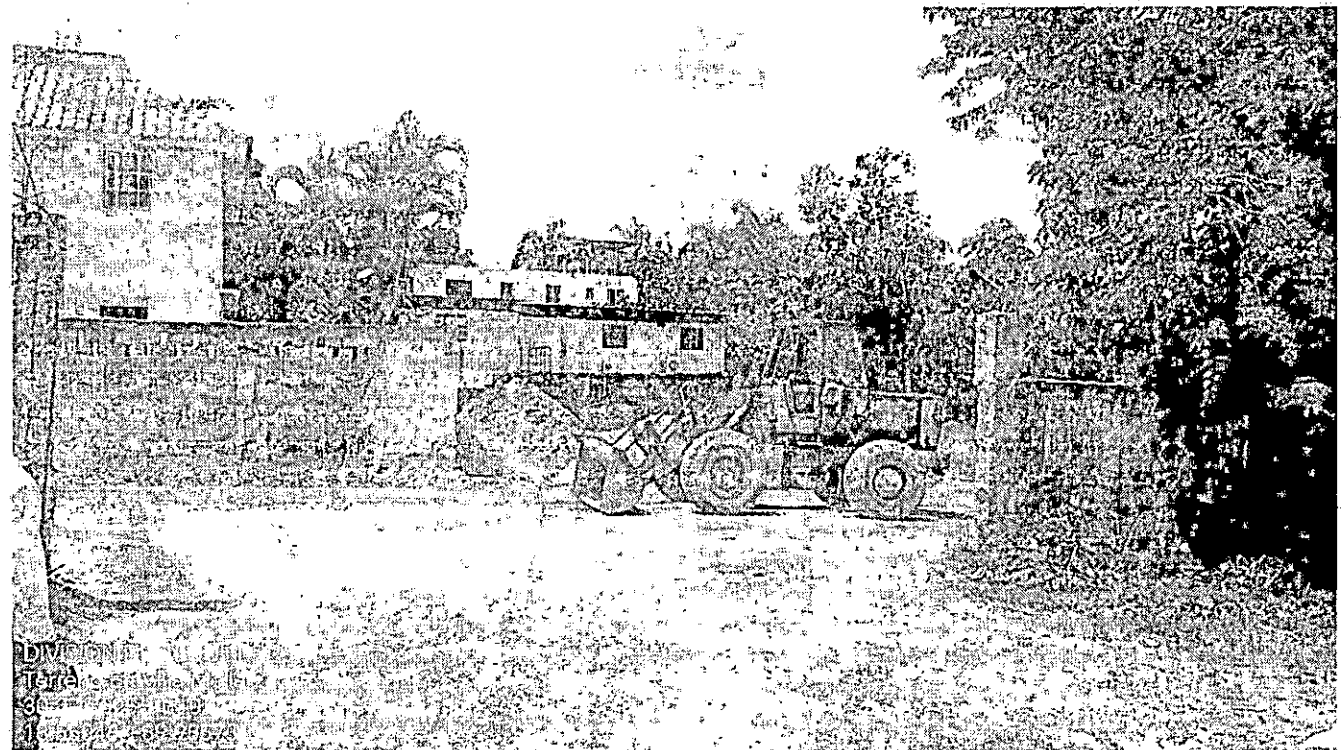
ESPACIO PARA USO DE LA INSTITUCION FINANCIERA

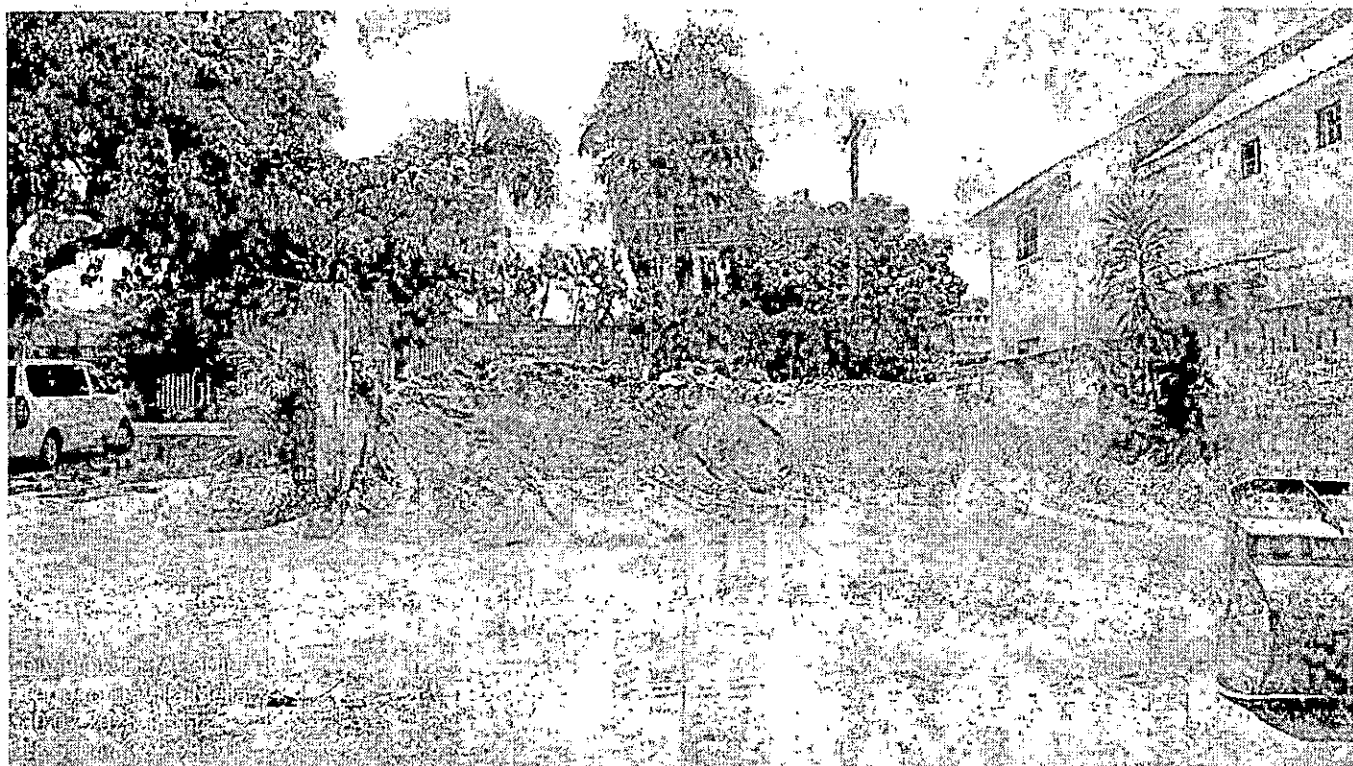
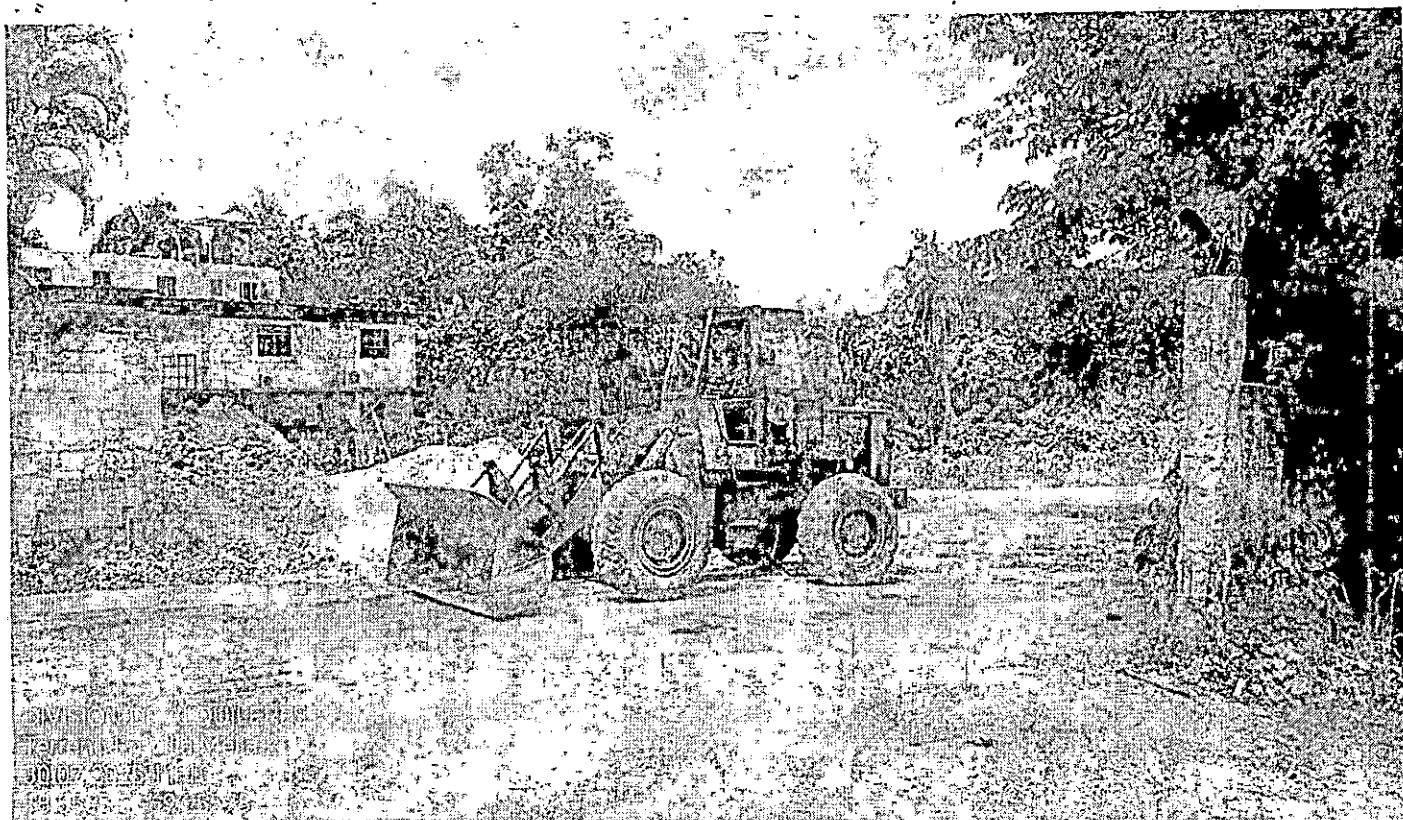
PREPARADO POR:

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

Informe de Avalúo para conocer el Valor de Mercado del Inmueble

ANEXOS





OFICINA DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Terreno para Aulas Móviles)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Santo Domingo

Municipio: Santo Domingo Norte

Parcela No. 20

Distrito Catastral No. 19

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 399088

Norte: 2051352

Superficie resultante: 1,514.06 m².

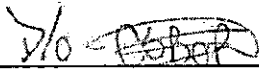
Colindancias:

NORTE : Calle

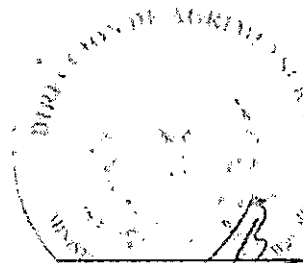
ESTE : P. No. 20 (Resto), Calle y Carretera de Jacagua

SUR : P. No. 20 (Resto)

OESTE : P. No. 20 (Resto)



Carlos José Soriano Montañó
Agrim. Técnico. -



Agrim. Beato Gerardo Jiménez Vizcaino
Encargado Interino de Agrimensura.

PROYECCION UTM, ZONA 19 NORTE

EST.	ESTE	NORTE	RUMBOS	DIST.
1	399088.14	2051352.07	N 87° 21' E	40.90
2	399129.00	2051353.95	S 89° 46' E	08.33
3	399137.33	2051353.92	N 88° 25' E	13.58
4	399150.90	2051354.30	S 78° 23' E	01.83
5	399152.69	2051353.93	S 51° 55' E	01.14
6	399153.59	2051353.22	S 40° 29' E	01.38
7	399154.49	2051352.17	S 02° 53' E	00.93
8	399154.54	2051351.24	S 13° 23' W	01.77
9	399154.13	2051349.52	S 09° 58' W	09.01
10	399152.56	2051340.65	N 80° 23' W	21.36
11	399131.50	2051344.22	S 15° 08' W	01.00
12	399131.24	2051343.25	S 05° 32' W	15.95
13	399129.70	2051327.37	S 81° 00' W	23.31
14	399106.68	2051323.73	S 78° 35' W	19.78
15	399087.29	2051319.82	N 01° 31' E	32.27

Leyenda Ilustrativa

	Pared de bloques propia de 0.15m		Lindero sin materialización
	Pared de bloques al Colindante de 0.15m		Malla Ciclonica
	Pared de bloques medianera de 0.15m		Alambrada



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

EDUCACIÓN

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

PLANO DE LEVANTAMIENTO

OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN:
Parcela No. 20 (Parte) del D.C. No. 19

PROVINCIA: Santo Domingo

MUNICIPIO: Santo Domingo Norte

SECCIÓN:

LUGAR: Jacagua

REFERENCIA DE UBICACIÓN:
En la Carretera Jacagua a unos 650 metros al Noroeste de la Av. Jacobo Majluta Azar.

FECHA: 31/07/2025 Coordenada Ref: 18.550312°, -69.956005°

SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO: 1,514.06 m² ESCALA: 1:240

PLANTEL DE REFERENCIA:
Terreno para Aulas Móviles

No. LAMINA
1 1

DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO

LEVANTAMIENTO REALIZADO POR:

CARLOS JOSE SORIANO MONTANO
Agente de CODA 38491

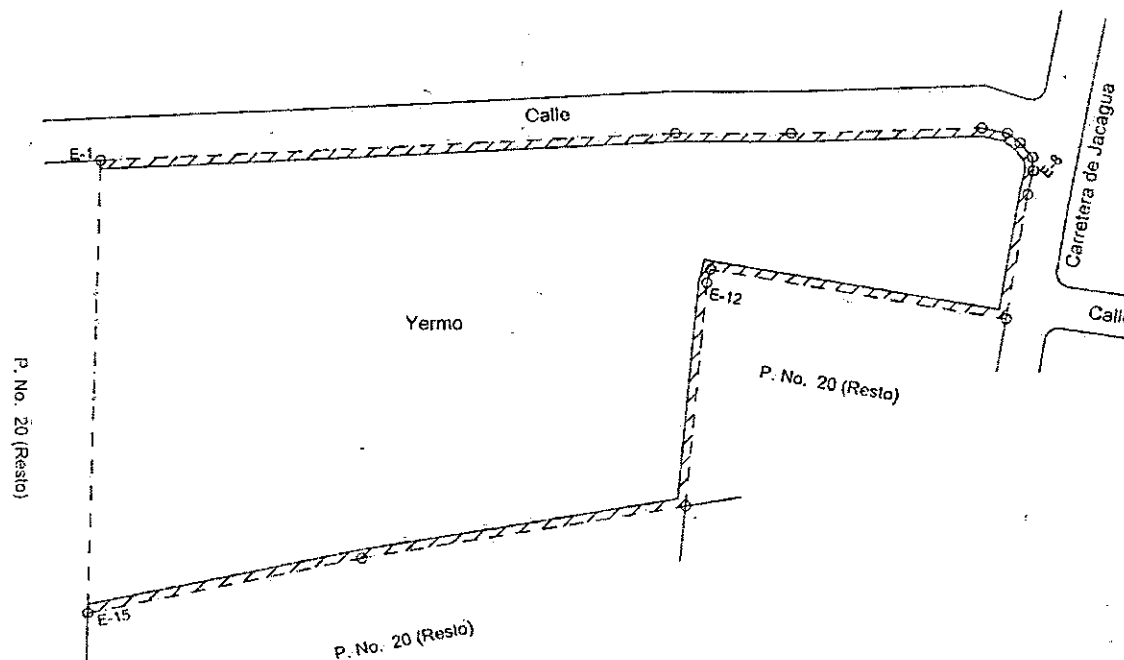
Carta de haber realizado el trabajo en el terreno conforme a los parámetros necesarios para esta institución.

DIBUJOS Y CÁLCULOS REALIZADO POR:

AGRIMENSORA QUETZADA
CODA: 40077

Carta de haber realizado los dibujos y cálculos con la información suministrada por la Unidad de Agrimensura.

OBSERVACIÓN:
LEVANTAMIENTO GEODIFERENCIADO CON RECEPTOR GNSS DIFERENCIAL



EDUCACIÓN
OFICINA DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Terreno para Aulas Móviles)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Santo Domingo

Municipio: Santo Domingo Norte

Parcela No. 20

Distrito Catastral No. 19

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 399088

Norte: 2051352

Superficie resultante: 1,514.06 m².

Colindancias:

NORTE : Calle

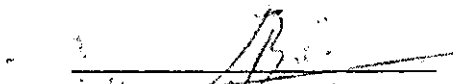
ESTE : P. No. 20 (Resto), Calle y Carretera de Jacagua

SUR : P. No. 20 (Resto)

OESTE : P. No. 20 (Resto)

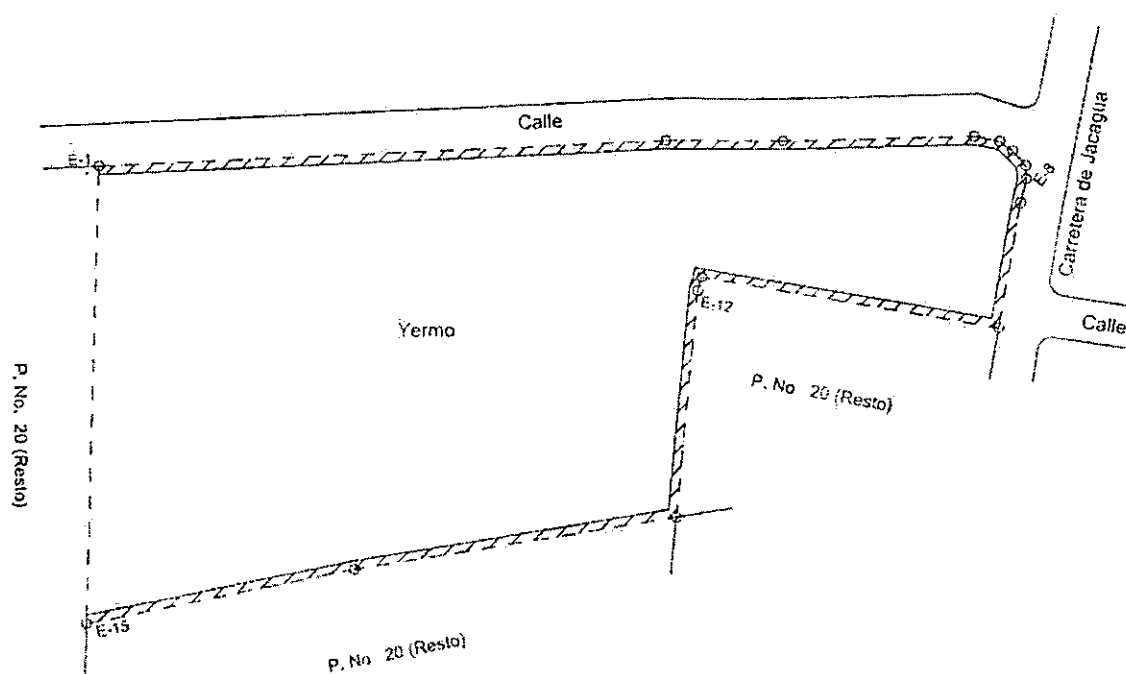


Carlos José Soriano Montaña
Agrim. Técnico. -


Agrim. Beato Gerardo Jiménez Vizcaino
Encargado Interino de Agrimensura.

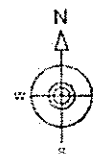
PROYECCION UTM, ZONA 19 NORTE

EST.	ESTE	NORTE	RUMBOS	DIST.
1	399088.14	2051352.07	N 87° 21' E	40.90
2	399129.00	2051353.95	S 89° 46' E	08.33
3	399137.33	2051353.92	N 89° 25' E	13.58
4	399150.90	2051354.30	S 78° 23' E	01.63
5	399152.69	2051353.93	S 51° 55' E	01.14
6	399153.59	2051353.22	S 40° 29' E	01.39
7	399154.49	2051352.17	S 02° 53' E	00.93
8	399154.54	2051351.24	S 13° 23' W	01.77
9	399154.13	2051349.52	S 09° 58' W	09.01
10	399152.56	2051340.65	N 80° 23' W	21.36
11	399131.50	2051344.22	S 15° 08' W	01.00
12	399131.24	2051343.25	S 05° 32' W	15.95
13	399129.70	2051327.37	S 81° 00' W	23.31
14	399106.68	2051323.73	S 75° 35' W	19.78
15	399087.29	2051319.62	N 01° 31' E	32.27



Legenda Ilustrativa

	Pared de bloques propia de 0.15m		Lindero sin materialización
	Pared de bloques del Colindante de 0.15m		Malla Ciclónica
	Pared de bloques medianera de 0.15m		Alambrado



MINISTERIO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
EDUCACIÓN

REPUBLICA DOMINICANA MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA REPUBLICA DOMINICANA MINERD DIRECCION GENERAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DIRECCION DE AGRIMENSURA	
PLANO DE LEVANTAMIENTO	
OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL	
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN: Parcela No. 20 (Parte) del D.C. No. 18	
PROVINCIA:	Santo Domingo
MUNICIPIO:	Santo Domingo Norte
SECCION:	
LUGAR:	Jacagua
REFERENCIA DE UBICACION: En la Carretera Jacagua a unos 650 metros al Noroeste de la Av. Jacagua Mayaguez Azua.	
FECHA: 31/07/2015	Coordenadas: 18.550311° , -69.956005°
SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO	1,514.06 m ²
ESCALA: 1:500	
PLANTEO DE REFERENCIA:	Terreno para Autos Móviles
DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO	
LEVANTAMIENTO REALIZADO POR:	DIBUJOS Y CALCULOS REALIZADO POR: AGRIM. ESTIVALY QUEZADA CODIA: 40677
CARLOS ALFREDO SORIANO MONTAÑO Agrimensor CODIA: 34491	Cédula haber realizado el trabajo en el terreno con los datos de campo y los datos de oficina para la elaboración del plano.
OBSERVACION: LEVANTAMIENTO GEODIFERENCIAL CON RECEPTOR GNSS DIFERENCIAL.	

Propuesta (2)
(Tercero)

Fecha 30-04-2025

~~Aproximadamente~~
Tiempo 2,500 mts

Datos del Centro Politecnico Brasilia de Paula
Nombre del Centro Politecnico Brasilia de Paula
Dirección Calle Brasilia De Paula #85 Jacaroba
Distrito Educativo 10-01
Director del Centro Cristina Martinez Sto. Dom. Nue
Cedula de identidad y electoral 001-1253166-0
Contacto 849-913-7382

Datos del propietario/a Justo Manuel Rodriguez S.p.a.
Nombres y apellido Justo Manuel Rodriguez S.p.a.
Cedula de identidad y electoral 225-0008405-2
Dirección del propietario Calle Privada Brasilia de Paula
Contacto 809-390-9440 Jacaroba

Datos del técnico acompañante en la visita
Cargo Coord. Unidad de Supervisión y Control
Nombres y apellido Esteban D. Cent de Capacitación
Cedula 002-0030847-6
Contacto 809-961-1067

El DE-10-01,
dijo que necesita 1,500 mts