

DISTRITO 04-04 DE VILLA ALTAGRACIA



Propietario/a

Pedro Antonio Santamaria Duran

Solicitante:

Ministerio de Educación de la Republica Dominicana, (MINERD)

Dirección de la Propiedad

El Inmueble Está Ubicado en la avenida Juan Pablo Duarte en el municipio Villa Altagracia,
Provincia San Cristóbal, República Dominicana.

integrantes de la Comisión:

Sr. Luis Lambert

Arq. Fernando Rivas

Agrim. Yeyson G. Montero

Lic. Andrés Severino

Fecha

18/7/2025

INFORME DE VALUO

**EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA AVENIDA JUAN PABLO DUARTE,
MUNICIPIO VILLA ALTAGRACIA, PROVINCIA SAN CRISTOBAL, REPÚBLICA
DOMINICANA.**

PROPIETARIO: Sr. PEDRO ANTONIO SANTAMARIA DURAN

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: 18 de julio de 2025

Santo Domingo, R.D.
07-18-2025

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

Vía: División de Alquileres

Asunto: Remisión de Informe de Evaluó

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 avenida Juan Pablo Duarte en el municipio Villa Altagracia, provincia San Cristóbal, 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

Descripción del Inmueble Propuesto

El inmueble propuesto es una estructura de módulo irregular construida en blocks y hormigón armado. Está ubicado en la calle Duarte No. 113, en Villa Altagracia, provincia San Cristóbal, República Dominicana.

Referencia: A menos de 50 metros del Politécnico José Núñez de Cáceres.

1. Distribución y Características del Inmueble

- **Oficinas Administrativas:**
1 oficina doble, ideal para funcionar como dirección y secretaría.
 - **Aulas:**
10 aulas, cada una con un área aproximada de 50 m², equipadas con butacas, mesas, pizarras y abanicos.
 - **Baños:**
Servicios sanitarios separados por sexo, distribuidos en los diferentes niveles del edificio.
 - **Almacén:**
Dos espacios independientes destinados al almacenamiento de materiales y equipos.
 - **Espacio de Cafetería:**
Área adecuada para ser utilizada como cocina o comedor escolar.
 - **Parqueo:**
Área interna destinada al estacionamiento de vehículos.
 - **Salón de Actos:**
Espacio techado y amplio, ideal para eventos escolares, actividades formativas y reuniones generales.
-

2. Seguridad y Servicios

- **Seguridad:**
Sistema de cámaras de vigilancia y portones de acceso para control de entrada y salida.
- **Servicios Básicos:**
Agua permanente, energía eléctrica incluida, instalaciones eléctricas internas seguras, buena ventilación natural, abanicos en todas las áreas, entre otros.

CERTIFICACION DEL AVALUO

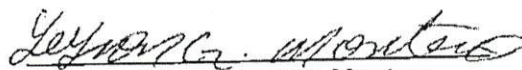
El abajo firmante, Agrimensor Yeyson Galver Montero Montero, Miembro de Catastro y Tasación del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), matrícula CATA-CODIA No. 24-40749-24, hace constar lo siguiente:

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 avenida Juan Pablo Duarte en el municipio Villa Altagracia, provincia San Cristóbal, República Dominicana, propiedad del Sr, **Pedro Antonio Santamaria Guzmán**, cedula de Identidad y Electoral No.068-0023494-7.

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. **228,947.00 (Doscientos veintiocho mil novecientos cuarenta y siete pesos dominicanos con 00/100), equivalente a US.3,802.00, dólar americano a la tasa de RD 60.21.**

Dado en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana, a los dieciocho 18 días del mes de julio del año 2025.



Yeyson Galver Montero Montero

Agrimensor Cata-codia 24-407449-24



1 GENERALES					
DENTIFICACIÓN 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.				
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE A TASAR	El inmueble está ubicado, en el solar No. 10 de la manzana No.59 del DC-01, situado en la calle Belle en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, República Dominicana.				
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	<table border="1"> <tr> <td>Fecha de Inspección</td> <td>09 de julio de 2025</td> <td>Fecha de Informe</td> <td>18 de julio de 2025</td> </tr> </table> No se ha producido ningún cambio importante en las condiciones de mercado entre ambas	Fecha de Inspección	09 de julio de 2025	Fecha de Informe	18 de julio de 2025
Fecha de Inspección	09 de julio de 2025	Fecha de Informe	18 de julio de 2025		
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.
SUPUESTOS	Se considera toda la información suministrada por la parte solicitante como REAL y FIDEDIGNA 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.
RESTRICCIONES DE USO	El informe no será válido si no está firmado ni sellado en original por el tasador. 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 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	18 de julio de 2025
MONEDA	RD\$ - pesos dominicanos Tasa de Cambio 1US\$ = RD\$60.21

Yeyson Galver 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: Juan Pablo Duarte
- Sector o Paraje:
- Referencia:
- Provincia: San Cristóbal
- Municipio: Villa Alta gracia

Información del Solicitante

MINISTERIO DE EDUCACION (MINERD)

Información Legal del Inmueble

- Propietario: Pedro Antonio Santamaria Duran
- Certificado de título/ Matricula
- Área total del Inmueble 719.96 M2
- Área de Construcción:
- Área del solar: M2
- Manzana:
- Parcela:
- D.C.:
- Libro:
- Folio:

Análisis De la casa

- Salón de evento:
- Habitaciones:
- Oficina:
- Baño:
- Piso en cerámica, herrería, techo en Concreto puerta en madera, ventana en Cristales.
- Servicios: electricidad, Planta Eléctrica, agua, Bomba Sumergible.
- Mejor y más productivo uso: Comercial

La mejora presente en el inmueble consiste en dos locales contruidos en bloques de concreto y hormigón armado, actualmente en fase de terminación.

Las obras presentan una estructura resistente y materiales estándar en el contexto urbano en que se encuentran. No obstante, debido a que el proyecto aún no ha sido finalizado, su estado físico se clasifica como "en desarrollo", lo cual influye en la estimación del valor final del inmueble, ya que podrían requerirse inversiones adicionales para su completa habilitación y puesta en uso.

Se han considerado los siguientes factores para este análisis:

Análisis de la Mejora

- Estado actual de la construcción: terminada.
- Calidad de los materiales: adecuada para usos residencial o de servicios.
- Utilidad potencial: alto potencial para uso comercial.
- Estas consideraciones se han incorporado en la estimación final del valor de mercado de inmueble, contemplando tanto el valor del terreno como el de las edificaciones existentes.

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	Villa Altagracia	Villa Altagracia	Villa Altagracia	Villa Altagracia
Precio		45,000.00	30,000.00	55,000.00
Area solar				
Area Cont.	719.96	150	100	155
Condición	media			
Entorno	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor
Legal	Titulo		Titulo	Titulo
Ubicación	medio			
Acceso	Favorable			
Frente/Fondo	Favorable			
RDS/M ²	Precio Unitario M ²	300	300	354.84

NOTAS

Nota 1

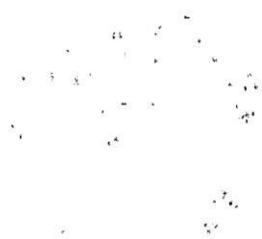
La proporción correspondiente al terreno se estimó mediante la técnica Mercado.

Valor Promedio	318.28	
Valor Promedio Ajustado	318.00	Notas
Valor Inmueble	228,947.28	
Valor Redondeado	228,947.00	

Yeyson G. Montero
Yeyson Galver Montero Montero

Agrimensor Cata-codía 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

	Área (M²)	Valor por Unidad	Valor Total (RD\$)	Incidencia
Valor proporcional del Inmueble	719.96	318.00	RD\$228,947.28	100.00%
Valor Total			RD\$228,947.00	100.00%

7.2. Opinión al Valor

El Valor de Tasación está estimado bajo el supuesto de que el inmueble estuviere 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\$ 228,947.28
- Redondeando la cifra tenemos----- RD\$ 228,947.00
- (Doscientos veintiocho mil novecientos cuarenta y siete pesos dominicanos con 00/100)
- Equivalente----- US. 3,802.00
- (Tasa Oficial Banco Central de Republica Dominicana US\$ 1.00=60.21RD)

FECHA DEL AVALUO

FIRMA Y SELLO DEL TASADOR

14 de julio de 2025

ESPACIO PARA USO DE LA INSTITUCION FINANCIERA

PREPARADO POR:

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

Informe de Avaluo para conocer el Valor de Mercado del Inmueble

3.- UBICACIÓN DEL SUJETO



3.1.- Coordenadas UTM o Geográficas

18.662493, -70.170517

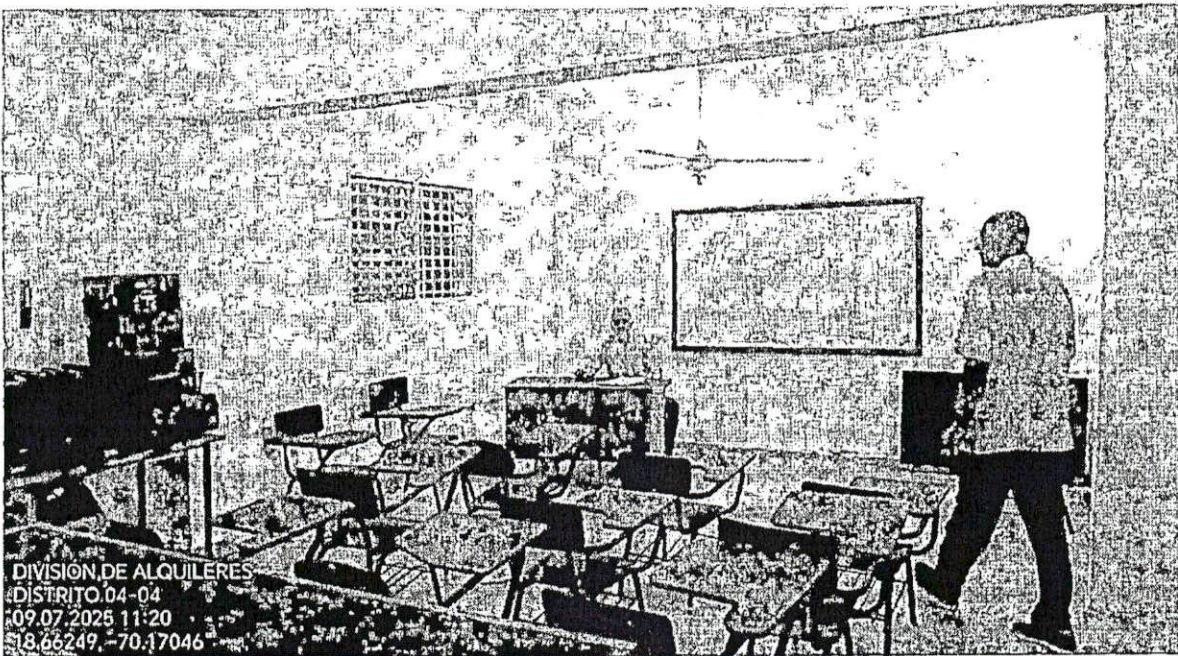
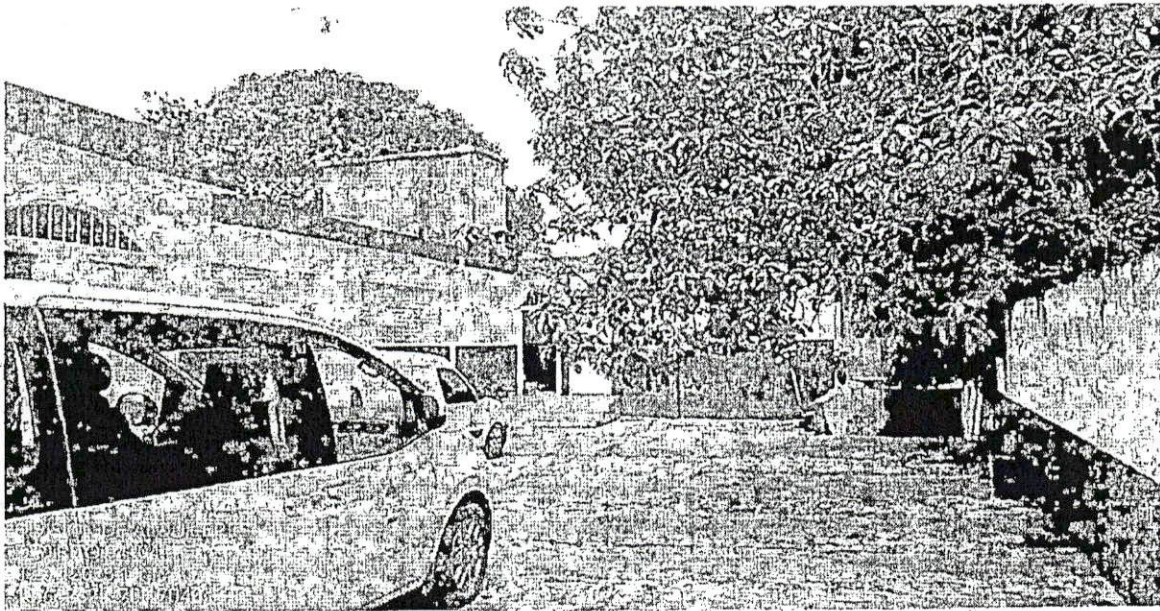
Coordenadas coinciden con inmueble visitado

3.2.- Observaciones

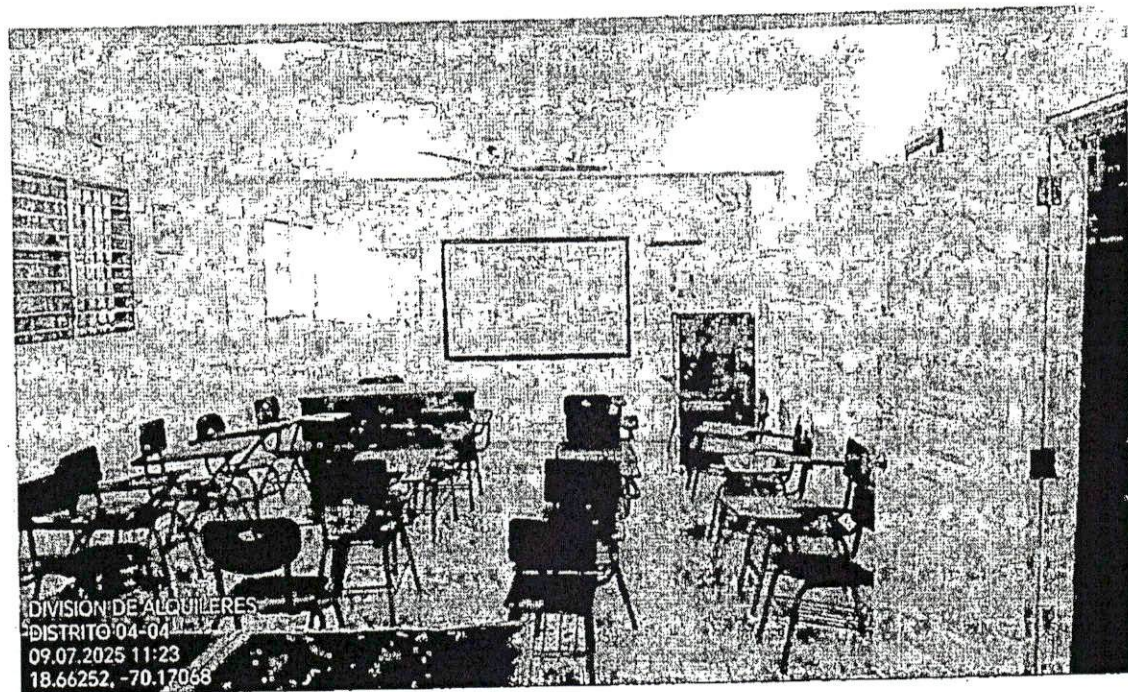
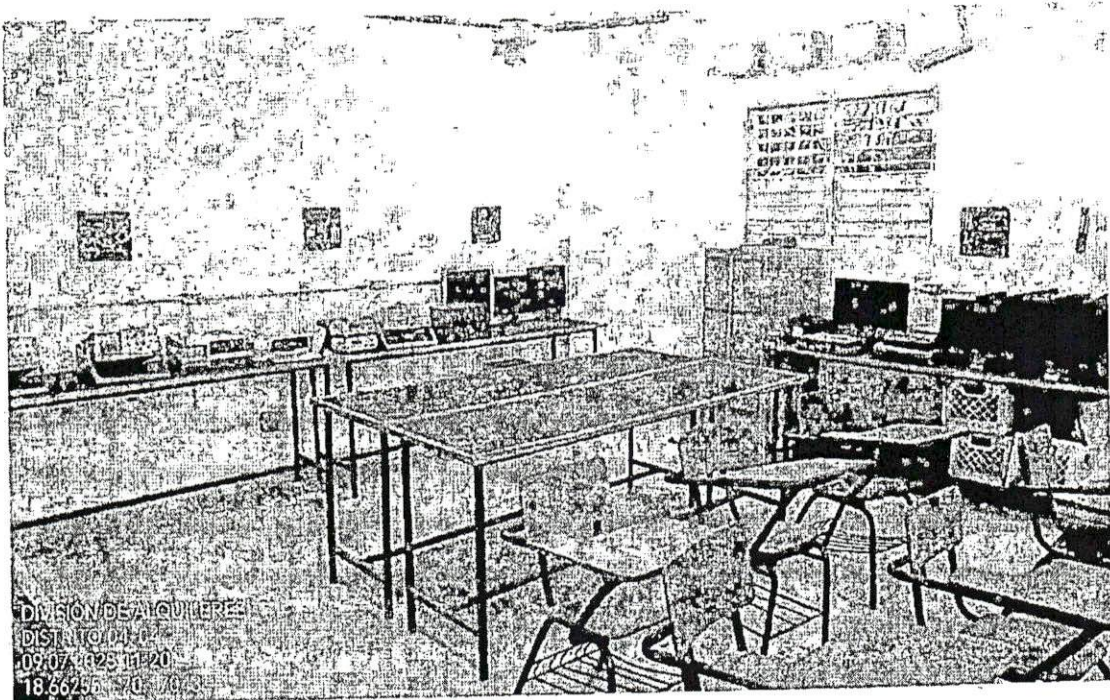
Resumiendo, las particularidades más importantes del inmueble, tenemos su ubicación, su entorno y sus elementos en general. Esta se considera en la valoración técnica del inmueble. Por otro lado, su potencial uso Residencial es un factor positivo, en cuyo caso la cercanía de escuela hospital y una serie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

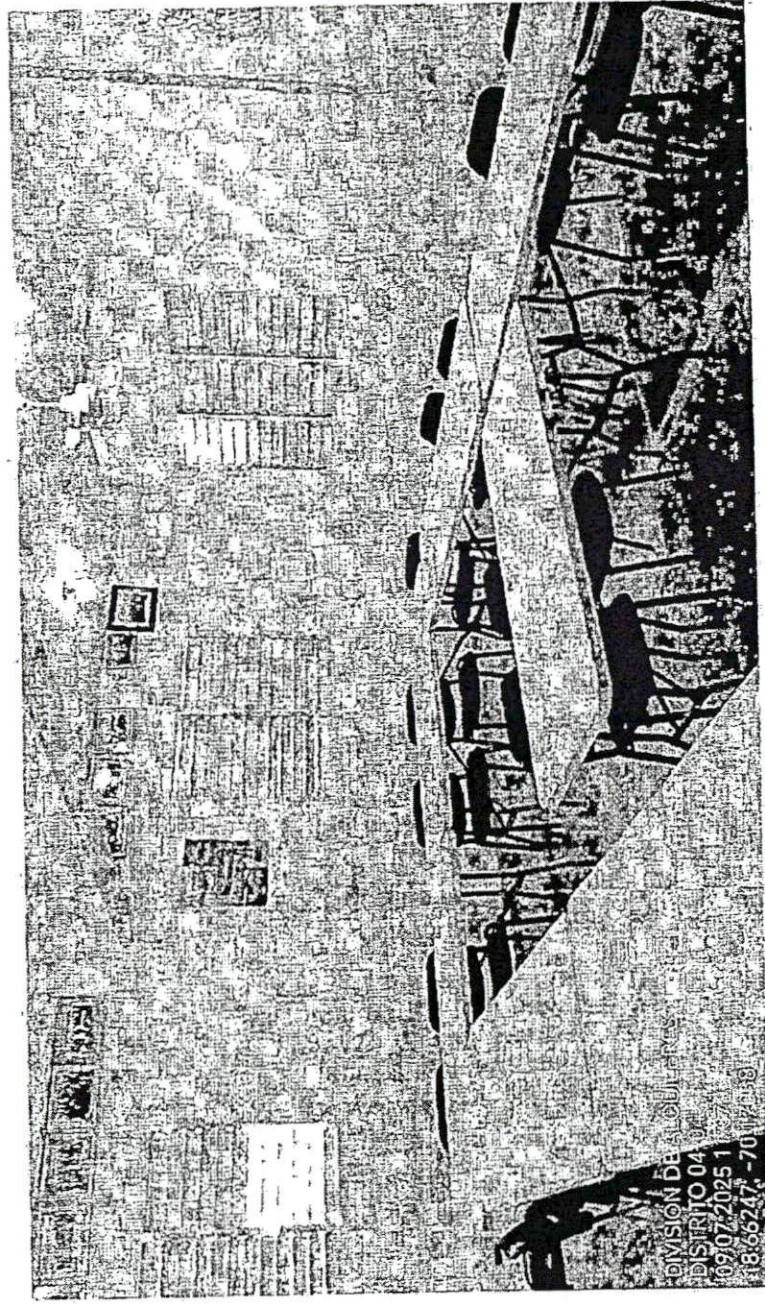
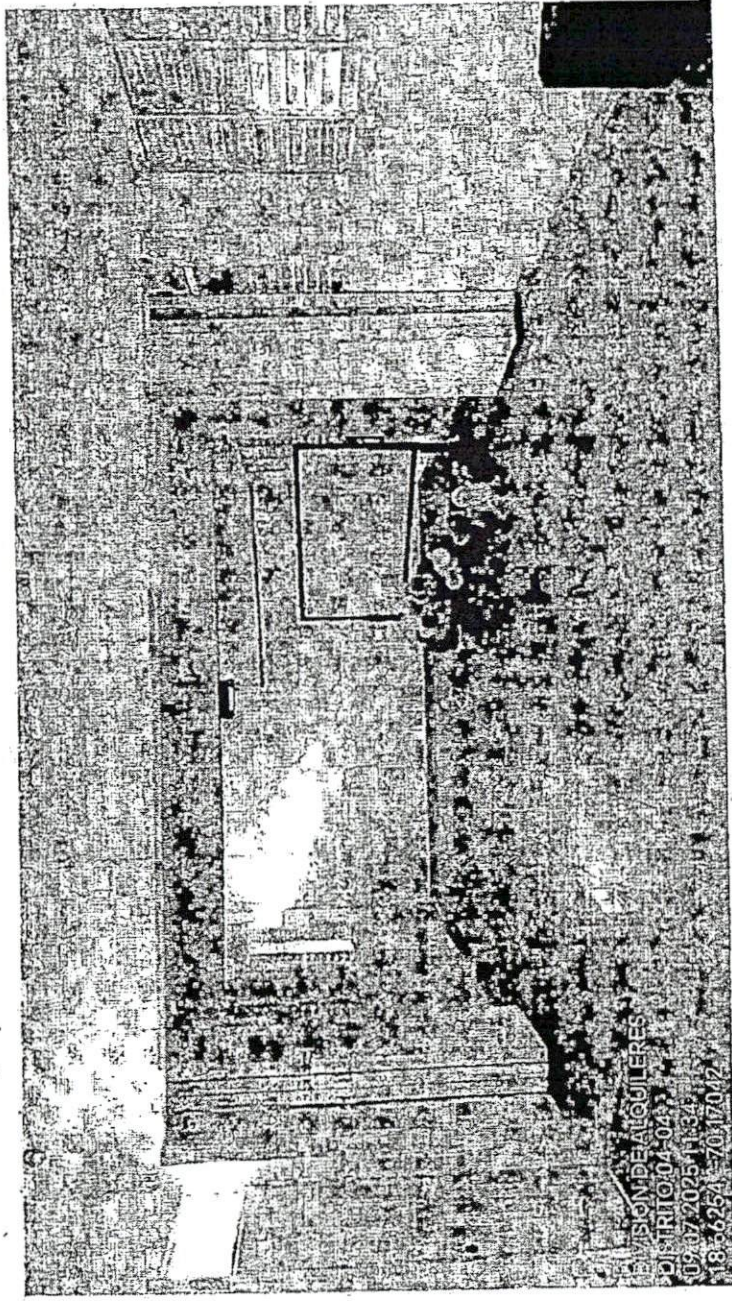
ANEXOS

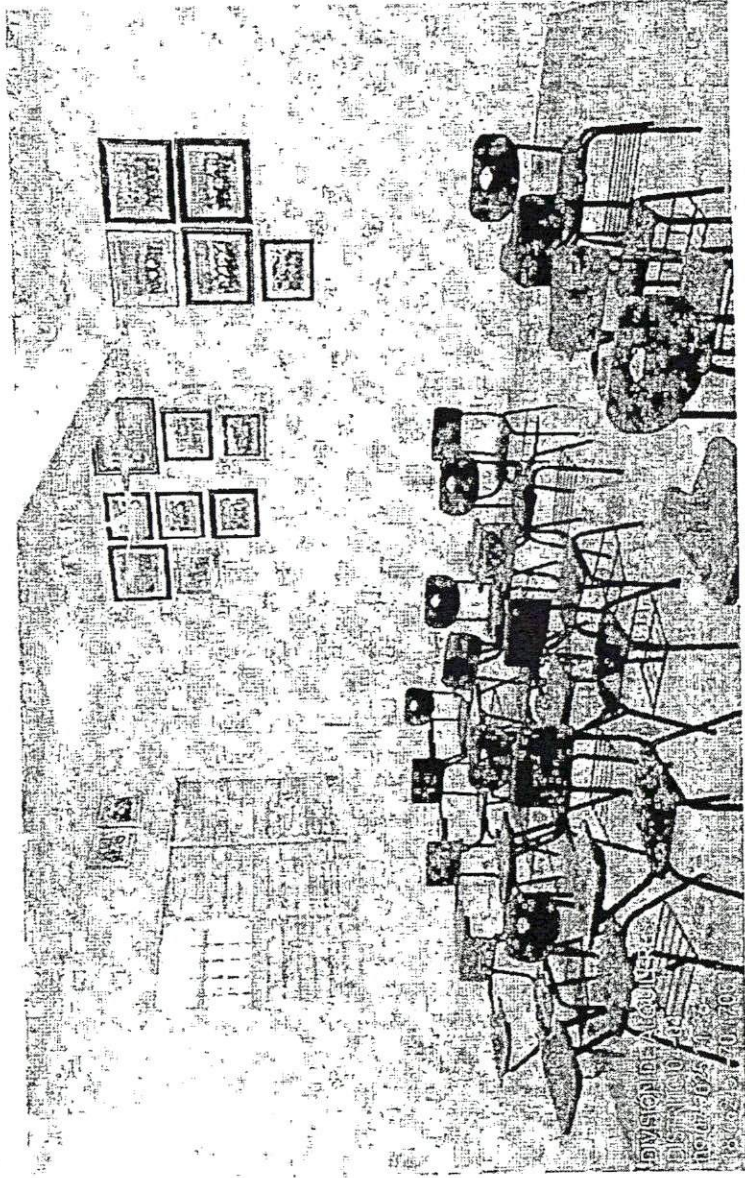
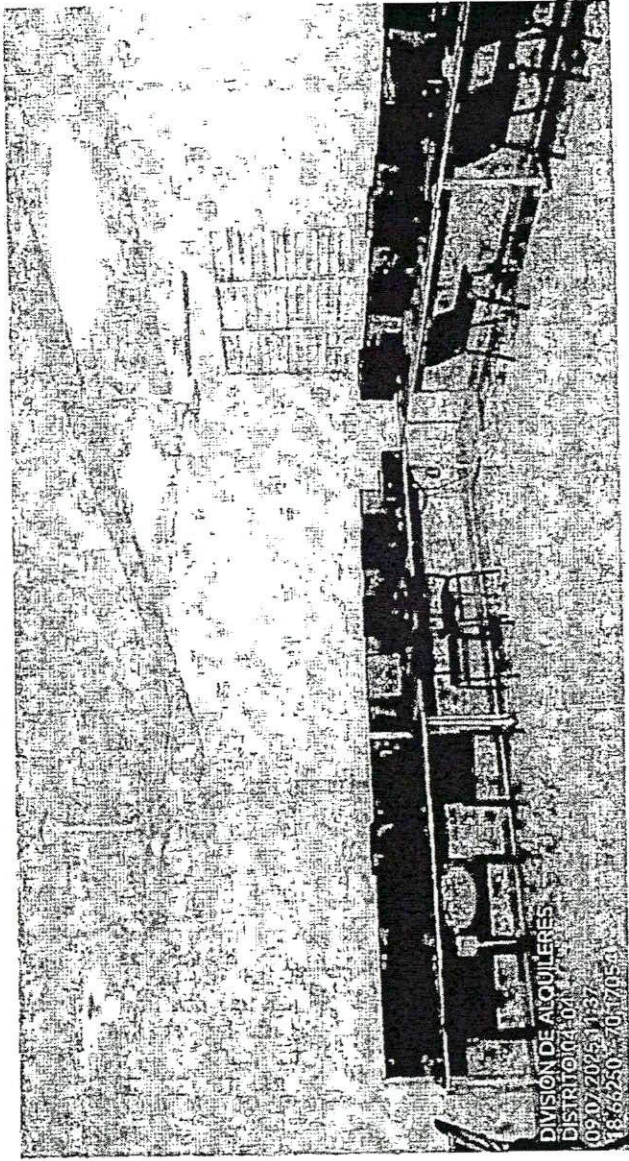
FOTO

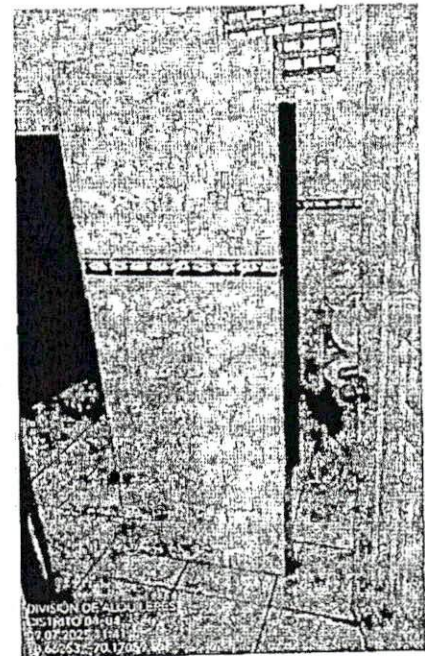
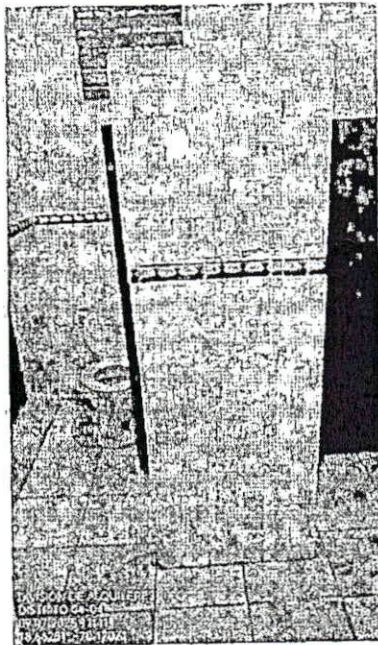
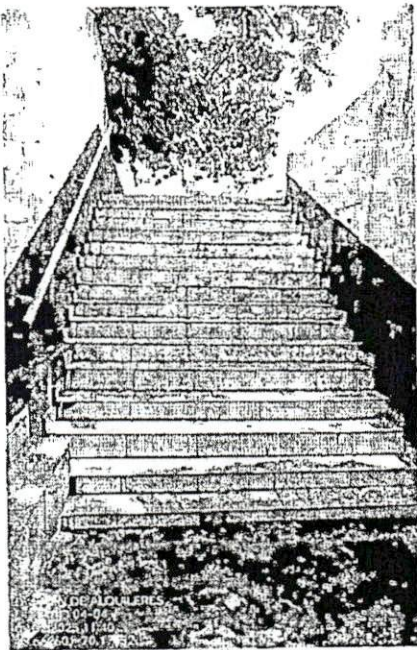


DIVISION DE ALQUILERES
DISTRITO.04-04
09.07.2025 11:20
18.66249,-70.17046









GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
EDUCACIÓN

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DEPARTAMENTO DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(LOCAL COMERCIAL, BARRIO DUARTE)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: San Cristóbal

Municipio: Villa Altagracia

Designación Posicional No. 307663585807 y 307663585693

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 376550.27

Norte: 2063888.69

Superficie resultante: 719.96 m².

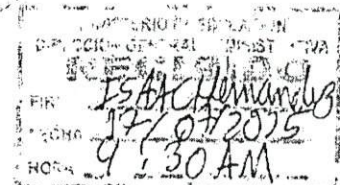
Nota: Ocupando un área de 707.65 m² en la parcela No. 307663585807 y un área de 12.31 m² en la posicional No. 307663585693.

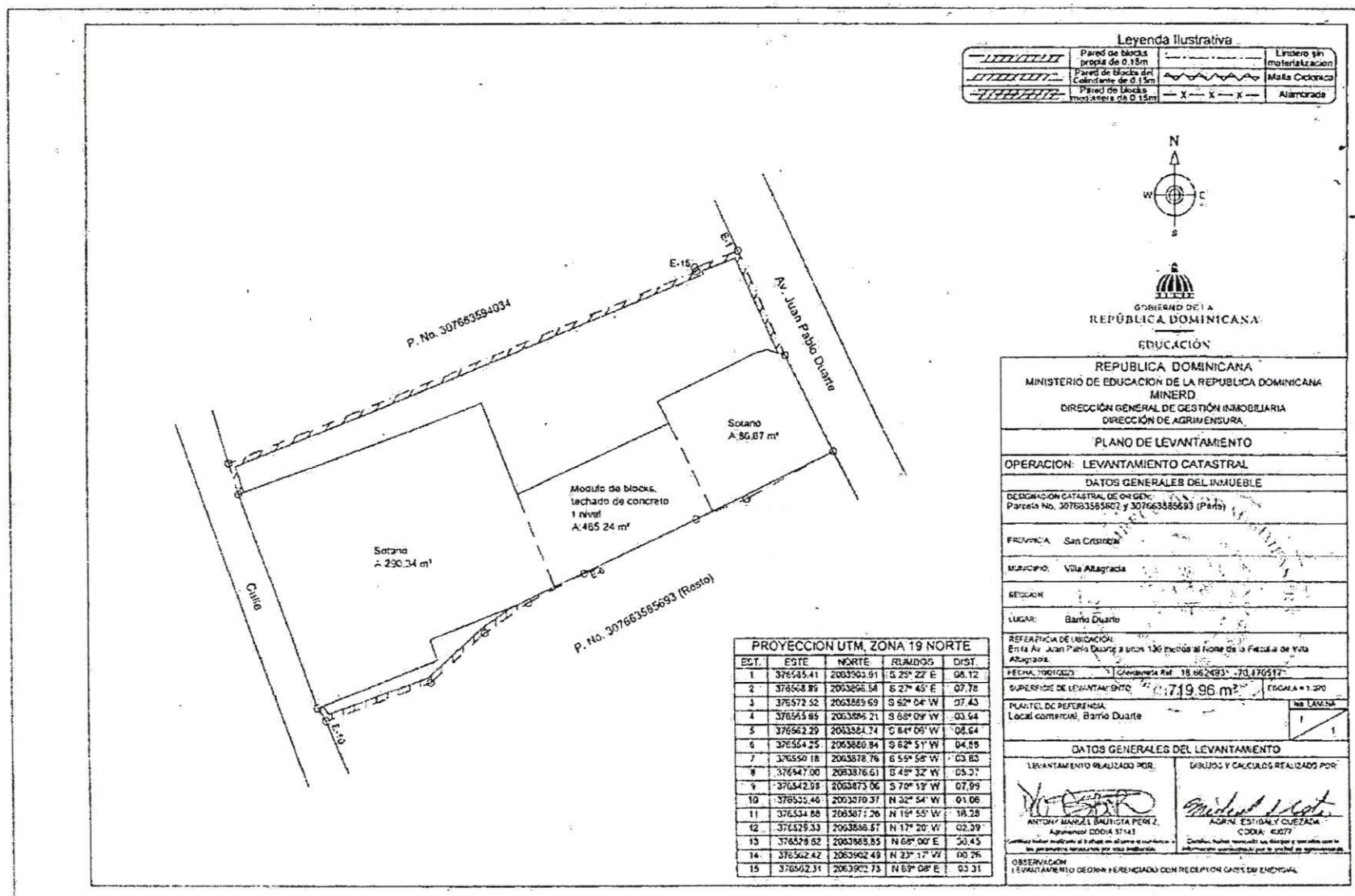
Colindancias:

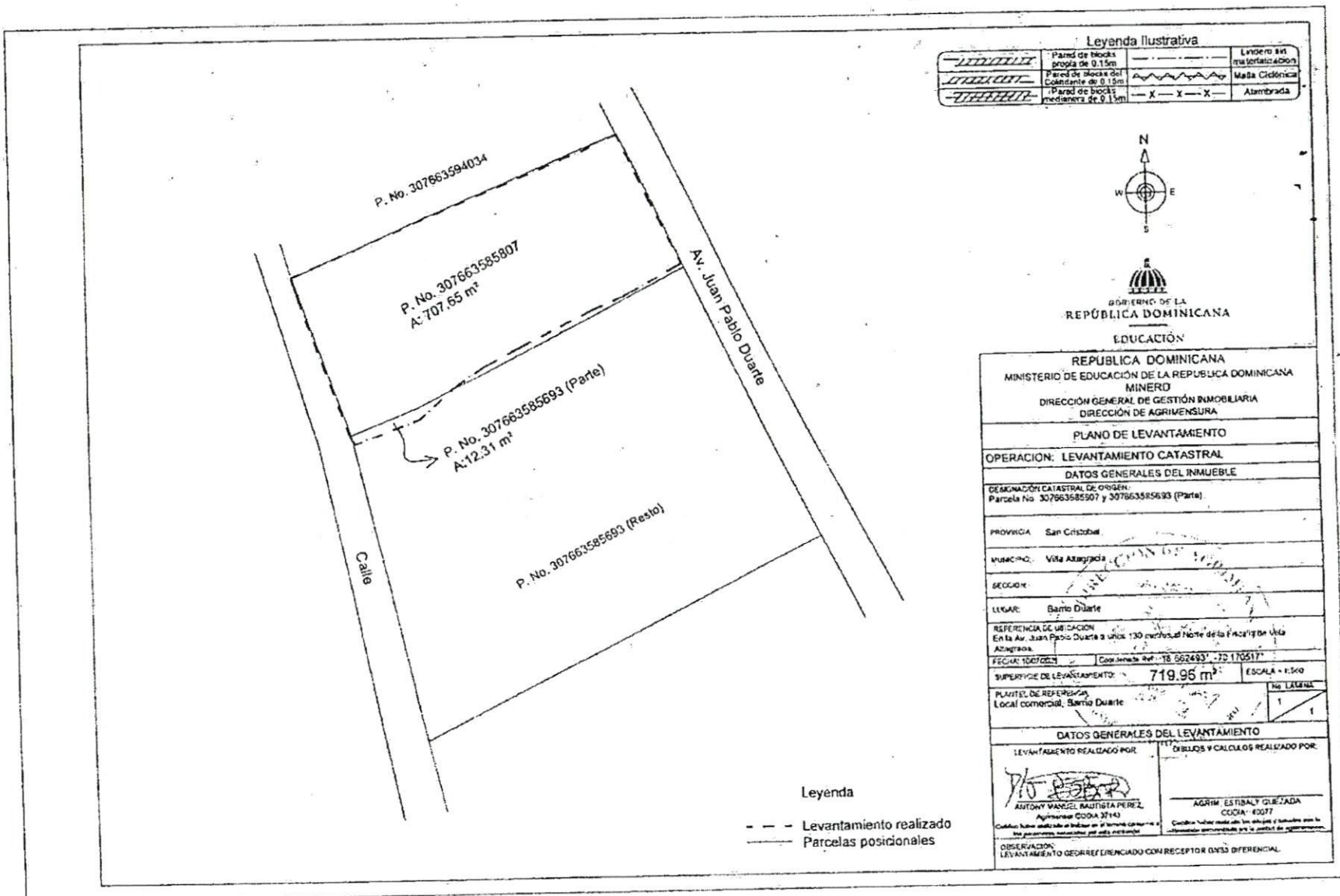
NORTE : P. No. 307663594034
ESTE : Av. Juan Pablo Duarte
SUR : 307663585693 (Resto)
OESTE : Calle


Agrim. Antony Manuel Bautista Perez
Agrim. Técnico.


Agrim. Beato G. Jiménez Vizcaino
Encargado Interino de Agrimensura.







Leyenda Ilustrativa			
	Pared de bloques propia de 0.15m		Levanto en el terreno adyacente
	Pared de bloques de 0.15m		Malla Cíclica
	Pared de bloques medianera de 0.15m		Atornillada



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
EDUCACIÓN

REPÚBLICA DOMINICANA MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA REPÚBLICA DOMINICANA MINERO DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA	
PLANO DE LEVANTAMIENTO	
OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL	
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
DENOMINACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN: Parcela No. 307663585807 y 307663585693 (Parte)	
PROVINCIA	San Cristóbal
MUNICIPIO	Villa Altagracia
SECCION	
LUGAR	Barrio Duarte
REFERENCIA DE UBICACIÓN: En la Av. Juan Pablo Duarte a unos 130 metros Norte de la Finca 19 de Villa Altagracia.	
FECHA: 10/07/2014	Copia inscrita Ref. 18 562493 - 20 170517
SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO:	719.95 m²
PLANTEL DE REFERENCIA:	ESCALA = 1:500
Local comercial, Barrio Duarte	No. LATAJA
DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO	
LEVANTAMIENTO REALIZADO POR:	DIBUJOS Y CALCULOS REALIZADO POR:
 AGUSTÍN VÁZQUEZ MAESTRI Agrimensor COCA 37143	AGRIM. ESTIBALY GUEZADA COCA: 60077
OBSERVACIÓN: LEVANTAMIENTO GEORREFERENCIADO CON RECEPTOR GNSS DIFERENCIAL	