

COLEGIO NIDO



Propietario/a

Fermina de León Francisco y Arelis Altagracia Torres de López

Nancy Cristina

Solicitante:

Ministerio de Educación de la Republica Dominicana, (MINERD)

Dirección de la Propiedad

avenida carrea, a unos 20 metros de la calle colon del municipio de Azua, R.D.

Integrantes de la Comisión:

Luis Lambert
Fernando Rivas
Yeyson G. Montero
Elizabeth Margarita Batista

Leandro Martin Ciriaco Castellano
Yaskara Indira Grañeraux

03/07/2025

Fecha

30/05/2025

Requerida : 300,000.00

Informe : 134,394.00

Monto contrato actual Vigencia
2024 150,000.00

100,000.00 mes

CERTIFICACION DEL AVALUO

El abajo firmante Agrimensor, Yeyson Galver Montero Montero, Miembro de catastro y tasación del colegio dominicano de ingeniero Arquitecto y Agrimensores, Cata-codia 24-40749-24.

Declaración de Imparcialidad y Veracidad

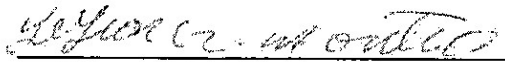
Se deja constancia de que no poseemos, ni prevemos tener, interés personal alguno en relación con la propiedad objeto del presente análisis. Asimismo, declaramos no mantener lazos afectivos ni de otra índole con su propietaria que pudieran interpretarse como factores de influencia en la decisión final respecto al inmueble analizado.

La propiedad en cuestión es un local ubicado en la avenida carrea, a unos 20 metros de la calle colon del municipio de Azua, República Dominicana, propiedad de la Sr. NANCY CRISTINA RODRIGUEZ SENCION DE REYES, Cedula de Identidad y Electoral No. 001-0571365-5.

Afirmamos que los datos obtenidos en el terreno, los cuales han servido de base para la elaboración de este análisis, son correctos y verídicos. Hemos procurado no omitir ni ocultar detalles que pudieran afectar o alterar el valor de mercado estimado del referido inmueble.

Certificamos que: Luego de obtenido los datos, Estudiarlos Minuciosamente, así como analizarlos y Colocarlos haciendo las necesaria comparaciones con inmueble similares de similar condición en la zona, hemos estimado que el valor de alquiler de este inmueble es a la fecha: RD\$ 134,394.00 CIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESO CON CERO CENTAVOS DOMINICANOS), equivalente a US\$ 2,283.67 (Tasa del dólar US\$ 58.85).

Dado en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de Republica D dominicana a los Quince Día (30) días del mes de mayo del año dos mil veinte y cinco (2025)


Yeyson Galver Montero Montero
Agrimensor Cata-codia 24-40749-24



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.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE A TASAR

Está ubicado en la urbanización Gacela, en el solar No. 15 y 16 de la manzana No.3814 del No. 01 DC-02, situado en la calle Cayetano Germosén en el Distrito Nacional, 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

Fecha de Inspección 20 de mayo de 2025 **Fecha de Informe** 30 de mayo 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.

SUPUESTOS

Se considera toda la información suministrada por la parte solicitante como REAL y FIDELIGNA

- 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 realizaron 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 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

30 de mayo de 2025

MONEDA

RD\$ - pesos dominicanos

Tasa de Cambio

1 US\$ = RD\$58.85

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-codía-24-407449-24

Ubicación del Inmueble

- Calle o Avenida: Las carreras
- Sector o Paraje: Centro del Pueblo
- Referencia:
- Provincia: Azua
- Municipio: Azua

Información del Solicitante

MINISTERIO DE EDUCACION (MINERD)

Información Legal del Inmueble

- Propietario: Nanci Cristina Rodríguez Sención de Reyes
- Certificado de título/ Matricula:

- Área de Construcción: 348.08M2
- Manzana: 29
- Parcela:
- D.C.: 01
- Libro:
- Folio:

Análisis De la casa

- Salón de evento:1
- Aula 9
- Oficina: 1
- Almacenes: 1
- Baño: 5
- Cocina:1
- 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 construidos 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.

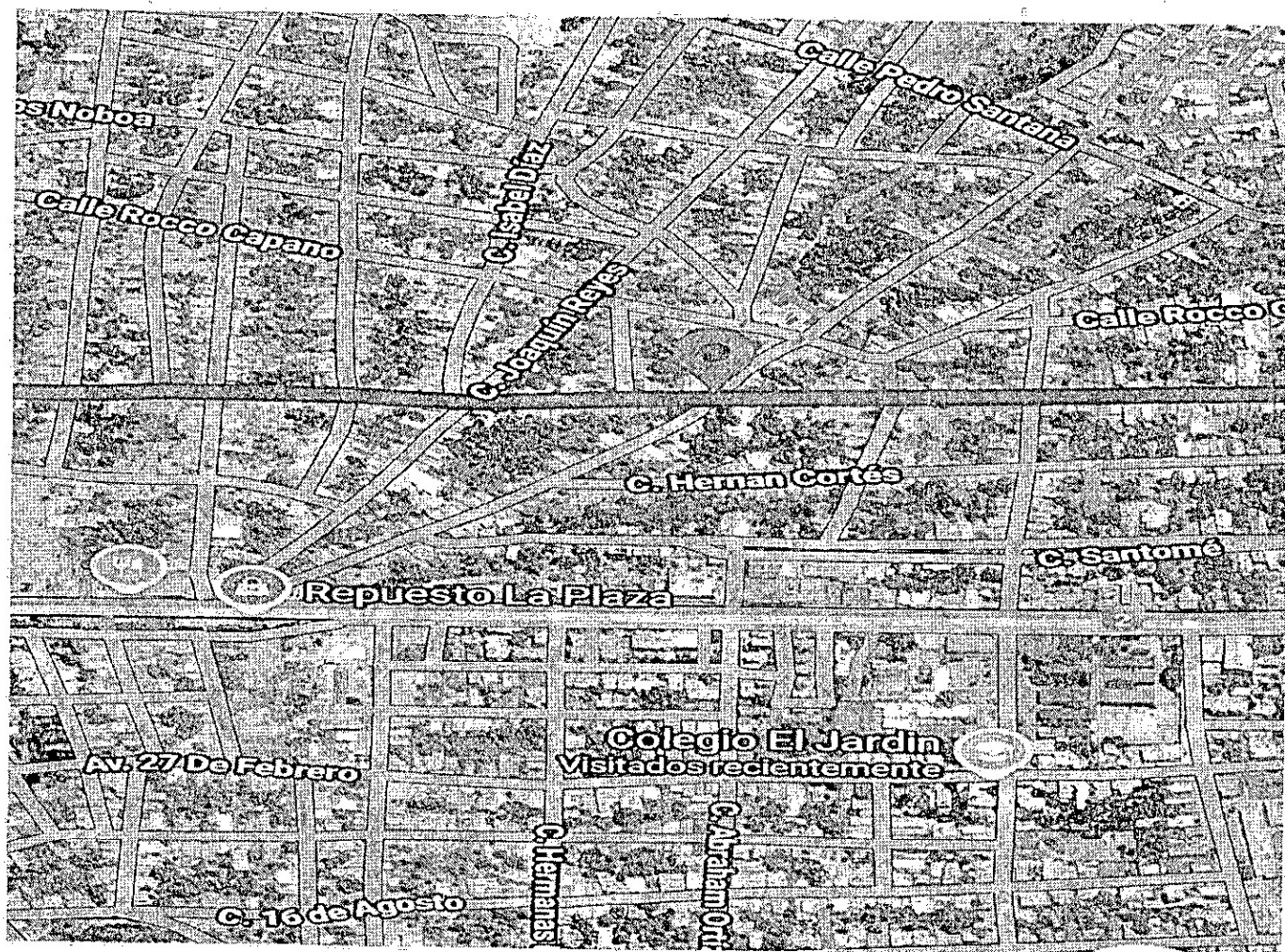
Se han considerado los siguientes factores para este análisis:

Análisis de la Mejora

- Estado actual de la construcción: parcialmente terminada.
- Calidad de los materiales: adecuada para usos comerciales o de servicios.
- Utilidad potencial: alto potencial para uso comercial, institucional o comunitario.
- Nivel de depreciación física y funcional: moderado, debido al grado de avance de la obra.

Estas consideraciones han sido integradas en la estimación final del valor de mercado del inmueble, atendiendo tanto al valor del terreno como al valor de la mejora construida.

3.- UBICACIÓN DEL SUJETO



3.1.- Coordenadas UTM o Geográficas

2041542. 316909

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 VALUACIÓN

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Muestra	Variables	Ponderación	M² Solar	Moneda	RD\$	
Levantamiento de Propiedades Comparables:						
Información	Sujeto	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
Dirección	N/A	N/A	N/A			
Sector	Centro Educativo Nido	Azua	Azua	Azua		
Precio		160,00.00	100,000.00	65,000.00		
Área solar						
Área Cont.	348.08.00	850	350	95		
Condición	media					
Entorno	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor		
Legal			Titulo	Titulo		
Ubicación	medio					
Acceso						
Frente/Fondo	Favorable					
RD\$/M²	Precio Unitario M²	188.235294	285.714286	684.210526		

NOTAS

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

Valor Promedio **386.05337**

Valor Promedio Ajustado **386.1** Ajuste

Valor Inmueble **134,393.688**

Notas

Valor Redondeado **134,394.00**

Valor Unitario (RD\$/M²) **386.1**



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	348.08	386.1	RD\$ 134,393.688	100.00%
Valor Total			RD\$ 134,394.00	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 valuatorio inferimos que el Mejor y Más Alto Uso del Bien Inmueble tasado es el Residencial.

8.- RESUMEN DE AVALUO

- Valor básico del inmueble ----- RD\$ 134,393.688
- Redondeando la cifra tenemos ----- RD\$ 134,394.00

(CIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESO CON CERO CENTAVOS DOMINICANOS)

- Equivalente ----- US\$, 2,283.67
(Tasa Oficial Banco Central de Republica Dominicana US\$ 1.00=58.85 RD)

FECHA DEL AVALUO	
FIRMA Y SELLO DEL TASADOR	30 de mayo de 2025
ESPACIO PARA USO DE LA INSTITUCION FINANCIERA	

PREPARADO POR:

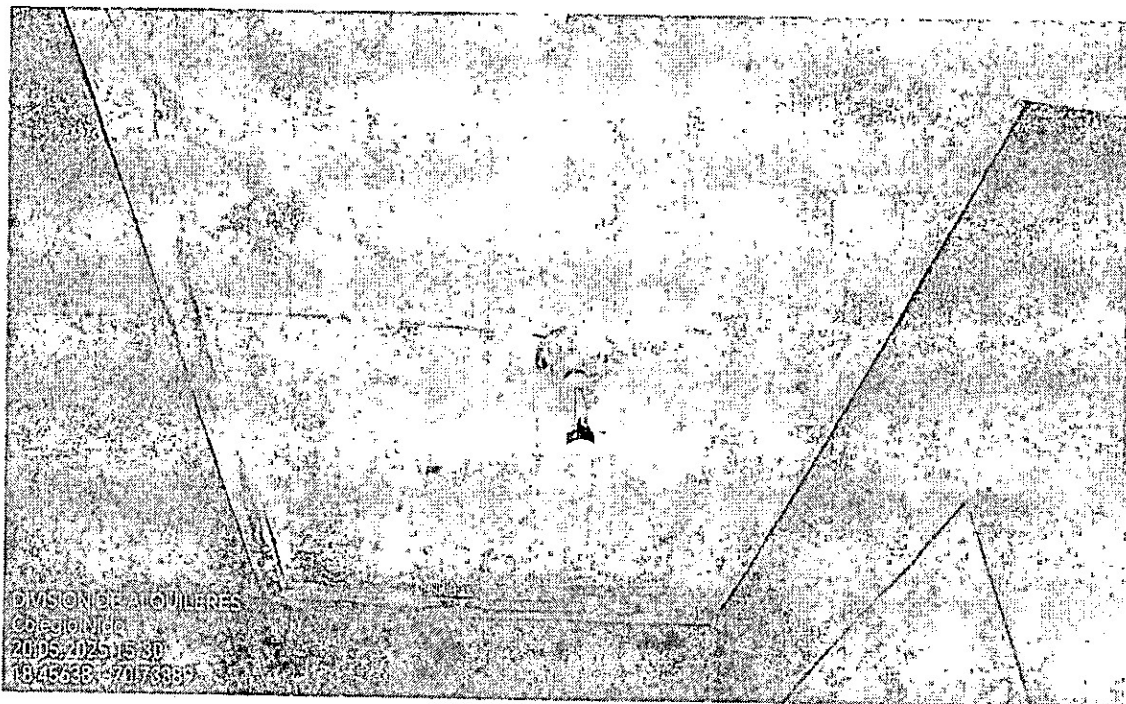
Agrim. Yeyson G. Montero Cata-codia24-407449-24

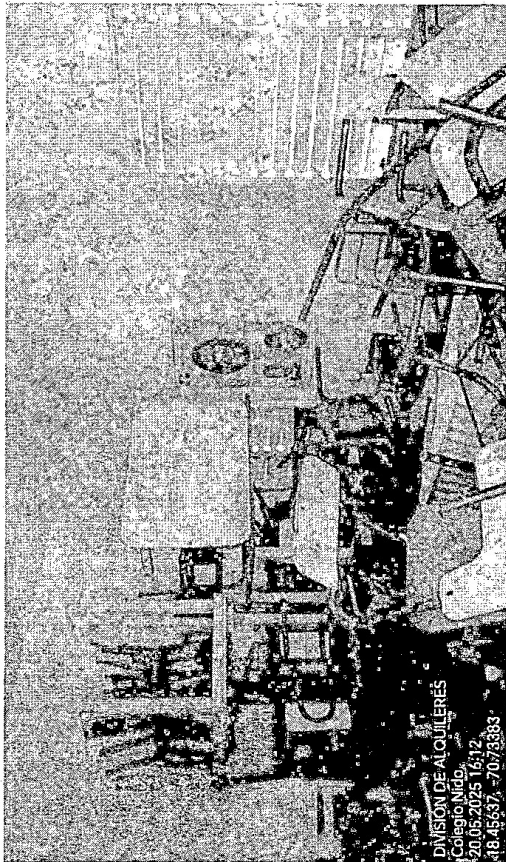
Informe de Avalúo para conocer el Valor de Mercado del Inmueble

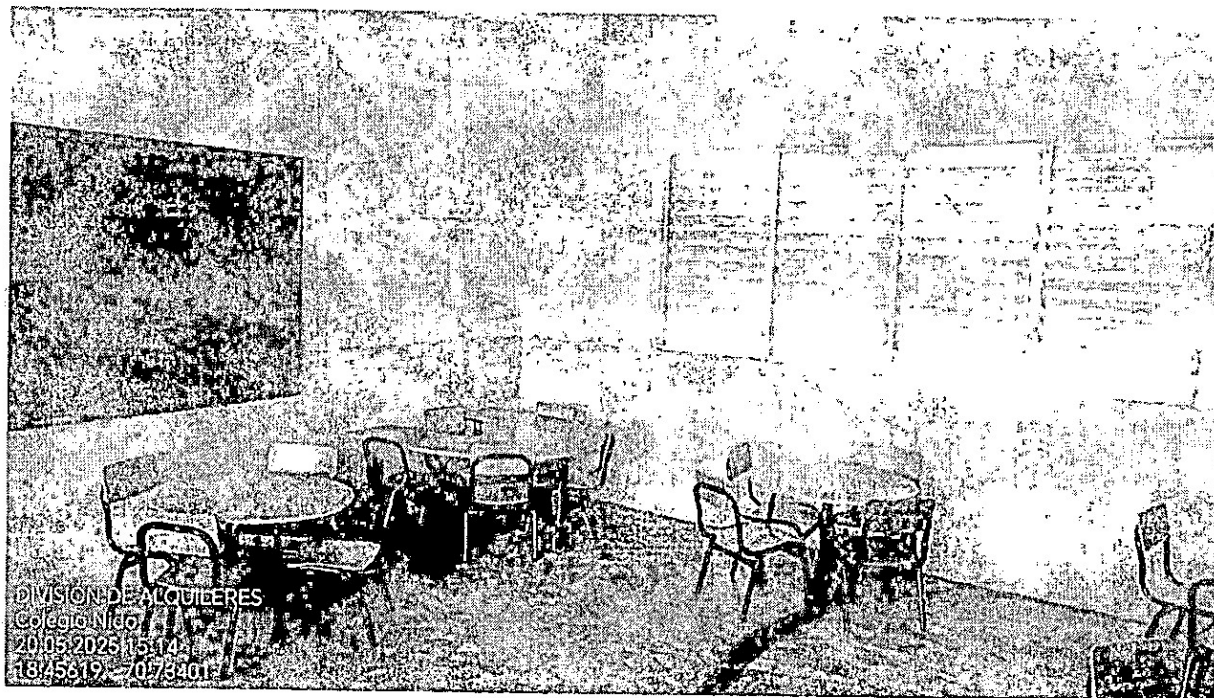


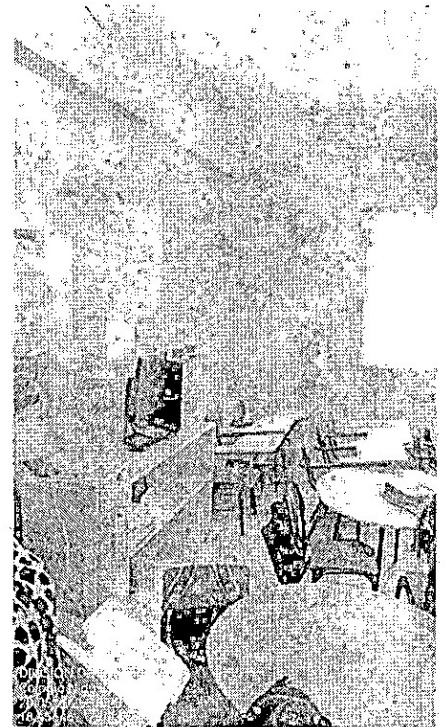
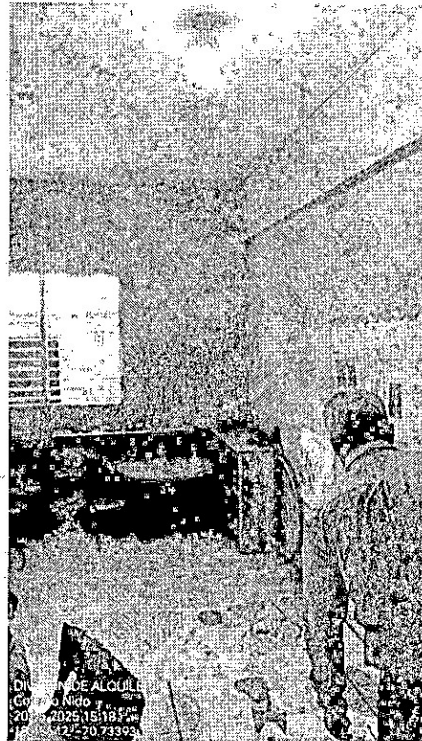
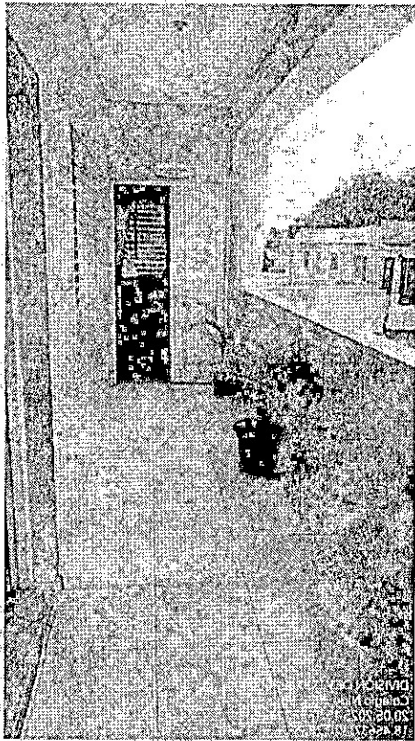
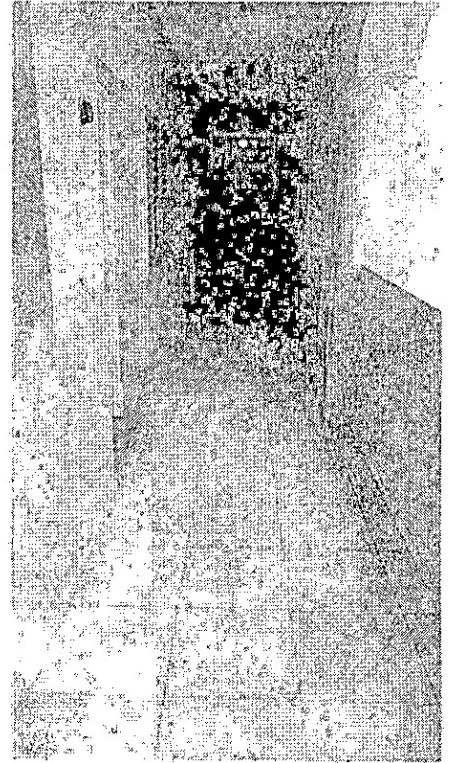
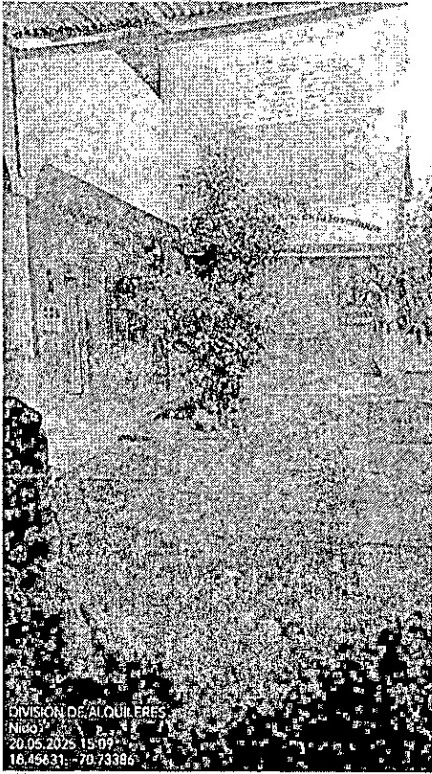
ANEXOS

FOTO









Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Centro Educativo El Nido)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Azua

Municipio: Azua

Solar No. 16, Manzana 29

Distrito Catastral No. 01

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 2041542

Norte: 2041542

Superficie resultante: 348.08 m².

Colindancias:

NORTE : Solar 19, Manz. 29

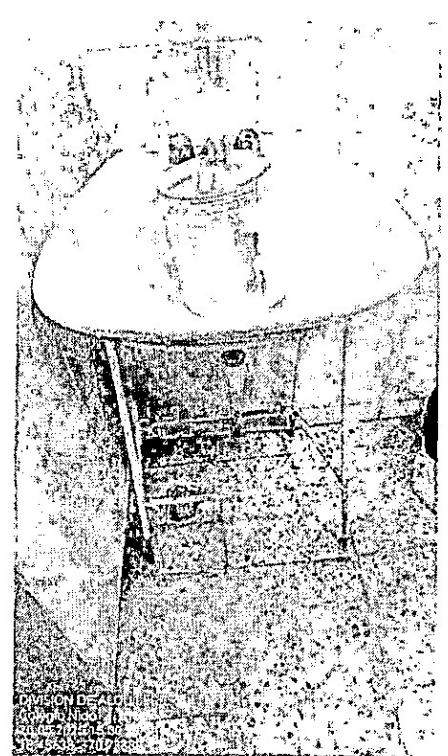
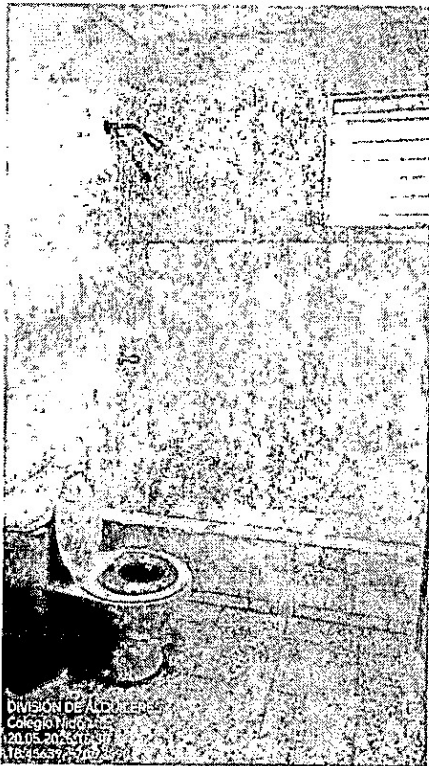
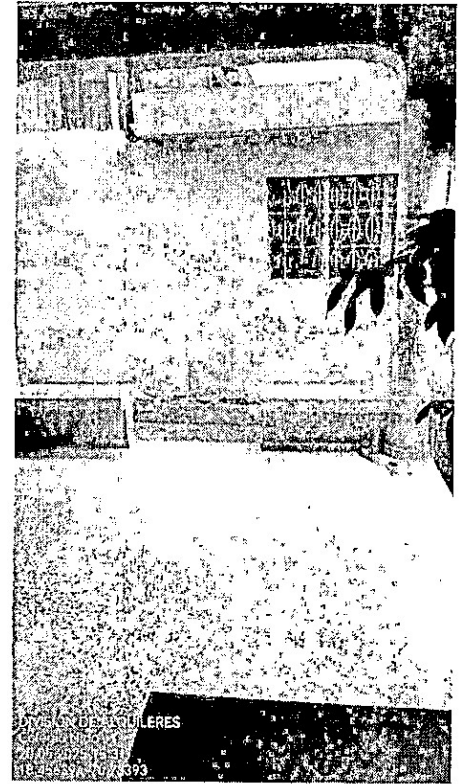
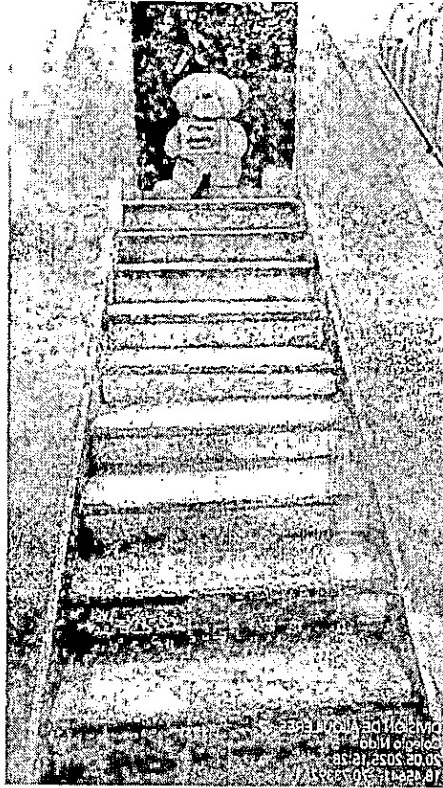
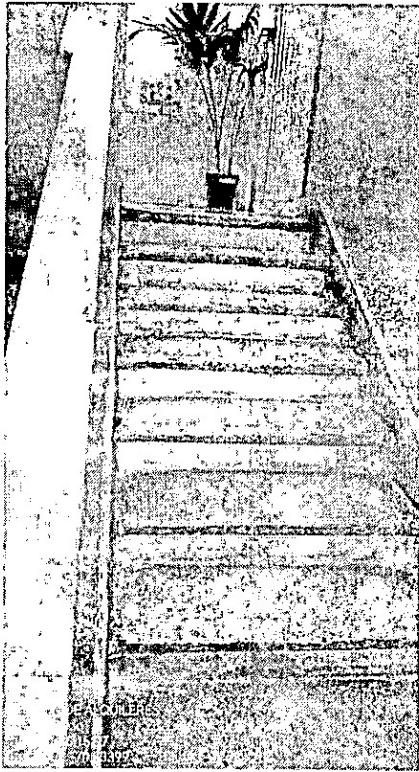
ESTE : Solar 15, Manz. 29

SUR : Ave. Las Carreras

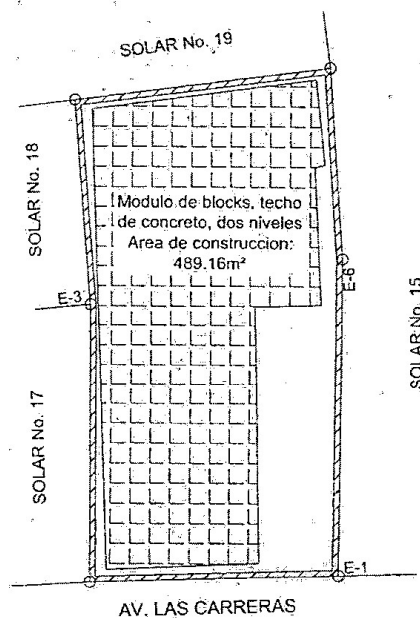
OESTE : Solar 17, Solar 18, Manz. 29


Leandro M. Ciriaco Castellano
Agrim. Técnico.

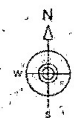

Agrim. Beato G. Jiménez Vizcano
Directora de Agrimensura. -



PROYECCION UTM, ZONA 19 NORTE				
EST.	ESTE	NORTE	RUMBOS	DIST.
1	316909.37	2041542.07	S 88° 16' W	13.15
2	316896.23	2041541.66	N 00° 18' W	14.66
3	316896.15	2041556.34	N 04° 50' W	10.78
4	316895.24	2041567.06	N 82° 45' E	13.63
5	316908.76	2041568.78	S 04° 00' E	10.02
6	316909.46	2041558.79	S 00° 19' W	16.71



Nota: Todos los linderos estan delimitados por paredes de blocks, propia.



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	
DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN: Solar No. 16, Manzana No. 28 del D.C. No. 01	
PROVINCIA:	AZUA
MUNICIPIO:	AZUA
SECCION:	
LUGAR:	EL CENTRO
REFERENCIA DE UBICACIÓN: EN LA AV. LAS CARRERAS, A UNOS 20 METROS AL ESTE DE LA CALLE COLON	
FECHA:	21/05/2025
COORDENADAS:	Norte 2041542, Este 316909
SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO:	348.08 m²
ESCALA:	1:200
PLANTEL DE REFERENCIA:	Centro Educativo El Nido
DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO	
LEVANTAMIENTO REALIZADO POR:	DIBUJO Y CALICULA REALIZADO POR:
LEANDRO MARTIN GARCIA CASTELLANO Agente de AGRIMENSURA	AGRI. YASMIN LINDREA PATREAU CODIA: 20054
Observaciones:	LEVANTAMIENTO GEORREFERENCIADO CON RECEPTOR GPS DIFERENCIAL

Encargado(a) Registro de Títulos
Ciudad Azua de Compostela. R.D.

Jurídico de Inmueble.

Ouién suscribe, Sra. Nancis Cristina Rodríguez Sención de una certificación de Estado Jurídico del inmueble descrito a continuación:

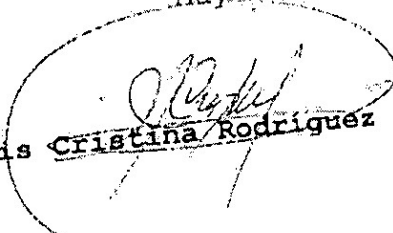
"Inmueble como solar 10, MANZANA 29 DEL DISTRITO No.1, que tiene una superficie de 378.59 metros cuadrados, matrícula No.0500001608. ubicado en Azua de Compostela. El derecho tiene su origen en saneamiento, según consta el documento de fecha de 24 de junio del 2008, decreto No.008-069, emitido por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, inscrito en el libro diario el 5 de julio del 2008 a las 11:2000AM."

El indicado inmueble figura como propiedad de la señora Nancis Cristina Rodríguez Sención de Reyes, y se encuentra amparado en el Certificado de Título matrícula No.0500001608, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito de la ciudad de San Juan, en fecha 07 de agosto del 2008.

Anexo a la presente instancia una copia del referido Certificado de Título, copia de la cedula de identidad y electoral del depositante, así como recibo de Impuestos correspondientes.

En espera de su acostumbradas atenciones a la presente, se suscribe,

Muy atentamente,


Nancis ~~Cristina~~ Rodríguez Sención de Reyes.-

EDUCACIÓN
OFICINA DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Centro Educativo El Nido)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: Azua

Municipio: Azua

Solar No. 16 , Manzana 29

Distrito Catastral No. 01

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 2041542

Norte: 2041542

Superficie resultante: 348.08 m².

Colindancias:

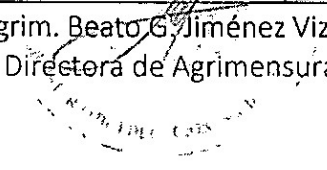
NORTE : Solar 19, Manz. 29

ESTE : Solar 15, Manz. 29

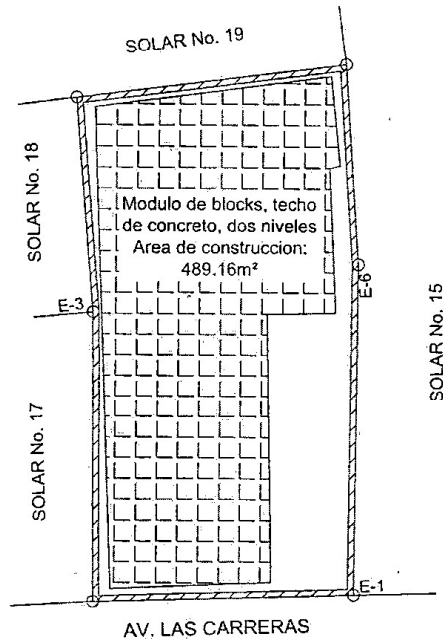
SUR : Ave. Las Carreras

OESTE : Solar 17, Solar 18, Manz. 29


Leandro M. Ciriaco Castellano
Agrim. Técnico.


Agrim. Beato G. Jiménez Vizcano
Directora de Agrimensura. -


PROYECCION UTM, ZONA 19 NORTE				
EST.	ESTE	NORTE	RUMBOS	DIST.
1	316909.37	2041542.07	S 88° 16' W	13.15
2	316896.23	2041541.68	N 00° 18' W	14.66
3	316896.15	2041556.34	N 04° 50' W	10.76
4	316895.24	2041567.06	N 82° 45' E	13.63
5	316908.76	2041568.78	S 04° 00' E	10.02
6	316909.46	2041558.79	S 00° 19' W	16.71



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
EDUCACIÓN

REPUBLICA DOMINICANA MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA REPUBLICA DOMINICANA MINERD DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA	
PLANO DE LEVANTAMIENTO	
OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL	
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE	
DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN: Solar No. 16, Manzana No. 29 del D.C. No. 01	
PROVINCIA:	AZUA
MUNICIPIO:	AZUA
SECCIÓN:	
LUGAR:	EL CENTRO
REFERENCIA DE UBICACIÓN: EN LA AV. LAS CARRERAS, A UNOS 20 METROS AL ESTE DE LA CALLE COLON.	
FECHA: 21/05/2025	Coordenadas Ref: Norte 2041542, Este 316909
SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO	348.08 m²
PLANTEL DE REFERENCIA:	Centro Educativo El Nido
DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO	
LEVANTAMIENTO REALIZADO POR:	DIBUJOS Y CALCULOS REALIZADO POR:
LEANDRO MARTIN CASASO CASTELLANO Agrimensor CODIA 40092	AGRILO YASIRAH INDHRA CRATEREAU CODIA 30054
Certificado haber realizado el trabajo en el terreno conforme a las instrucciones ministeriales por esta municipalidad.	Certificado haber realizado los dibujos y calculos con la informacion suministrada por la entidad en agrimensura.
OBSERVACIÓN:	
LEVANTAMIENTO GEORREFERENCIADO CON RECEPTOR GNSS DIFERENCIAL	

Nota: Todos los linderos están
delimitados por paredes de
blocks, propia.



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

EDUCACIÓN

**CENTRO EDUCATIVO PROFESORA GLENDA ANGELINA
BRITO DE ORTIZ (EL NIDO), AZUA, REP. DOMINICANA
(03-01)**

INFORME SOBRE LEVANTAMIENTO FÍSICO

Módulo de 2 niveles; Estructuras en Blocks y Hormigón Armado,
Techos planos, en Hormigón Armado.

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	5
7.	ANÁLISIS FODA.....	5
8.	RECOMENDACIONES FINALES.....	6

1. INFORMACIÓN GENERAL

Nombre del centro	2 centros: Centro educativo Profesora Glenda Angelina Brito de Ortiz y El Nido	
Distrito Educativo	03-01	
Dirección	Calle Las Carreras # 20 esquina calle Colon, Rep. Dominicana	
Fecha de visita	20 mayo 2025	
Contacto	Directora Carmen Luisa Cordero Ced. 010-0084911-5 Telef. 809-230-5146	Propietaria Nancio Cristina Rodriguez Sención de Reyes Ced. 001-0571365-5 Telef. 809-965-7796

2. DESCRIPCIÓN GENERAL

En el inmueble propuesto funcionan 2 centros: En la mañana, Centro Educativo El Nido (privado), y en la tarde, Profesora Glenda Angelina Brito de Ortiz (Minerd). Construcción en blocks y hormigón armado, techos planos en hormigón. **1er Nivel:** 4 aulas (28.58, 31.69, 29.42, 29.42 M2), 2 servicios sanitarios, área administrativa con ½ baño. **2do Nivel:** 4 aulas (29.66, 29.19, 30.23 M2). Tiene bomba de agua, tinaco, abastecimiento de agua desde la calle (en proceso de conexión, no cisterna); el agua llega con presión y sube en la noche al tinaco, sistema eléctrico estable.

Cantidad de niveles	2
Cantidad de edificios	1
Estructura	- Blocks - Hormigón armado
Techos	Planos en h.a.
Ventanas	- Celosías de aluminio - Blocks calados - Proyectada en tola
Puertas	- Polimetal - Barras metálicas - Madera
Pisos	- mosaicos - Cemento frotado
Asta	Si
Nombre en exterior	Si
Portón de hierro	Si

Total	118.01	118
Total Gral Estudiantes (1 M2/Estudiante)	237.12	235

5. USO ACTUAL

La infraestructura a nivel general está en buenas condiciones.

6. ANÁLISIS DE CAPACIDAD

Contabilizando el área total de aulas (237.12 M2), entendemos que puede funcionar perfectamente para **235 estudiantes**, asumiendo 1M2 mínimo por estudiante, y un máximo de estudiantes de 30 por aula.

7. ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS
▪ La estructura está en buenas condiciones.
OPORTUNIDADES
▪ Propuesta para usar el espacio en tiempo completo por el Minerd
DEBILIDADES
▪ No detectadas.
AMENAZAS
▪ Presencia de carcoma, fumigar

8. RECOMENDACIONES FINALES

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

- Resanes generales en pañete, pisos, en especial cuando se cambia de espacios, así como en 2do nivel al entrar en contacto con muros, así como grietas mal terminadas.
- Mantenimiento general electricidad (completar accesorios, iluminación, etc.)
- Completar y/o cambiar accesorios (fregadero, etc.), así como poner en correcto funcionamiento aparatos sanitarios (corrección conexiones por posibles escapes y posteriores filtraciones, en especial, completar arreglos en tinaco-posible cambio, así como correcta conexión con acometida de la calle y subida regular a azotea-preferible con bomba de agua); se recomienda cisterna. Habilitar servicios sanitarios en 2do nivel.
- Corregir plafones dañados por filtraciones (área servicios sanitarios), así como ajustes en división en plywood en aulas.
- Mantenimiento general puertas (llavines, correcto funcionamiento, masillado y correcta terminación marco, cambiar y/o agregar en caso de mucho deterioro o con carcoma, etc).
- Mantenimiento general ventanas (accesorios, correcto masillado, operadores, etc).
- No tuvimos acceso a azotea, se prevé construcción caja de escalera y habitación contigua; posible necesidad de impermeabilizante y correcciones de pichones de columnas en azotea.
- Mantenimiento general herrería, se recomienda agregar protección en pasamanos 2do nivel.
- Fumigar contra carcoma.
- Pintura general luego de correcciones.

Representante



Arq. Fernando Rivas

Fecha 20-5-2025

Datos del Centro

Nombre del Centro

Profesora Gloria Cecilia Brito de Cate

Dirección

Calle San Camelias #20 Esq. Colón Mercado P

Distrito Educativo

03-01

Director del Centro

Carmen Luisa Cordero

Cedula de identidad y electoral

010-0084911-5

Contacto

809-230-5146

Datos del propietario/a

Nombres y apellido

María Cristina Rodríguez Serrano

Cedula de identidad y electoral

001-0571365-5 De Reges

Dirección del propietario

Calle Colón #46, Azua

Contacto

809-965-7796

Datos del técnico acompañante en la vista

Cargo

Nombres y apellido

Cedula

Contacto

20 Mayo 2023

En el inmueble propuesto, actualmente funcionan 2 Centros: En la mañana, Centro Educativo El Nido (Privado), y en la Tarde, CE Profesora Glenda Angelina Brito de Ortiz (Minera). Posee tinaco, agua desde la calle (En Proceso de Conexión), no cisterna, el agua llega y con presión, sube en la noche al tinaco. Es una construcción en blocks y hormigón, con techo de Techos planas. Está ubicado en la calle Las Carreteras #15, Sector Centro ciudad, Azua, Rep. Dominicana.

Recomendaciones:

- Revisiones generales (pintura, pisos, en especial cuando se cambia de espacio así como en 2do nivel, al estar en contacto con los muros)
- Correcciones sanitarias (accesorios, conexiones, en especial, completar arreglos en tinaco - posible cambio, así como correcta conexión con acometida de la calle y subida regular a azotea - preferible con bomba de agua). Se recomienda cisterna.
- No tenemos acceso a azotea, se prevé construcción caja de escalera y habitación contigua. posible necesidad de intermediente y conexión en pichones de columna en azotea.
- Retoques de pintura general.
- fumigar contra Carcoma.
- Recomendable agregar protección en pasamanos, 2do nivel.

Nancis Cristina Rodríguez de Reyes 001-0571365-5
Propietario/Apoderado

Yeferson Montero
Técnico de Avalúo

Fernando E. Lirio
Técnico de Infraestructura

Elizabet H. Rodríguez 001-0271038-1
Fiscalizador



3. SISTEMAS MEP

ELECTRÓMECÁNICOS

General

- Correcciones mínimas (accesorios, organización cableado, etc)

SANITARIO

- Correcciones mínimas en accesorios, agregar faltantes, preferible agregar tinaco, cisterna y bomba de agua permanente.

4. PROGRAMA DE ÁREAS

EXTERIORES

Patio

- Solo patio interior en lateral-frontal, pavimentado, con grama sintética sobre superficie, porción techada en zinc.

PRIMER NIVEL

Varios

- 4 aulas
- Área administrativa y ½ baño
- Cafetería y área recreación techada
- 2 servicios sanitarios con 2 inodoros y 1 lavamanos c/u

SEGUNDO NIVEL

Varios

- 4 aulas
- 2 servicios sanitarios con 2 inodoros y 1 lavamanos c/u

Dimensiones Espacios (m)			m2	
1er Nivel				
Aula 1	4.78	5.98	28.58	29
Aula 2	5.30	5.98	31.69	30
Aula 3	4.92	5.98	29.42	29
Aula 4	4.92	5.98	29.42	29
Total	119.11			117
2do Nivel				
Aula 1	4.96	5.98	29.66	30
Aula 2	4.89	5.97	29.19	29
Aula 3	5.09	5.94	30.23	30
Aula 4	4.87	5.94	28.93	29



**INFORME SOBRE LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL LOCAL CON PROPUESTA DE
ALQUILER DEL CENTRO EDUCATIVO EL NIDO
DISTRITO EDUCATIVO 03-01 AZUA**

20 de mayo del año 2025

I. INTRODUCCIÓN

La Dirección de Fiscalización y Cumplimiento de Procesos, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley General de Educación No. 66-97 y su Reglamento de Aplicación No. 645-12, así como la Ley No. 10-07, Artículo No. 3, que instituye el Sistema Nacional de Control Interno y atendiendo a la comunicación recibida mediante correo, de fecha 15 de mayo del año 2025, donde la Sra. Amelia Díaz, Encargada de División de Alquileres, solicita un levantamiento de planta física adecuada para alquiler en beneficio del Centro Educativo El Nido, localizada en la calle Las Carreras #15 Sector Centro de la Ciudad de Azua, perteneciente al Distrito Educativo 03-01 Azua.

II. OBJETIVOS DEL LEVANTAMIENTO FÍSICO

- Realizar el levantamiento e inspección física al local, para fine de alquilar.
- Verificar que el local se encuentre en buen estado como establece el pliego de condiciones, así como identificar si existe el riesgo de daño o peligro
- Presentar los hallazgos detectados durante la inspección o levantamiento.
- Verificar si el inmueble ofertado se encuentra en condiciones adecuada para su alquiler.
- Presentar los hallazgos detectados durante la inspección o levantamiento.

III. FECHA Y ALCANCE DEL LEVANTAMIENTO

La visita fue realizada el martes 20 del mes de mayo del año 2025.

IV. DATOS GENERALES DEL CENTRO EDUCATIVO

CENTRO EDUCATIVO	CÓDIGO	DIRECCIÓN	PROPIETARIO	DISTRITO	DIRECTOR DEL CENTRO EDUCATIVO	TELÉFONO
Colégio El Nido (Privado)	10175	Las Carreras #15, Azua.	Sra. Nancie Cristina Rodríguez	03-01 Azua	Nancie Cristina Rodríguez De Reyes	809-965-7796
Prot. Blanca Argentina Brito De Ortiz (MINERD)	15178	Las Carreras #15, Azua.	Sra. Nancie Cristina Rodríguez	03-01 Azua	Sra. Carmen Lusa Cordero De Calderón	809-230-5146

V. EQUIPO DE INSPECCIÓN

No	INTEGRANTES	DIRECCIÓN / DEPARTAMENTO	CARGO
1	Sra. Elizabeth M. Batista de Frías	Dirección de Fiscalización y Cumplimiento de Procesos	Analista
2	Sr. Luis Henríquez Lambert Muñoz	Departamento de Alquileres	Técnico Administrativo
3	Sr. Fernando E. Rivas	Departamento de Infraestructura Escolar (DIE)	Supervisor Nacional
4	Sr. Yeyson G. Montero	Departamento de Infraestructura Escolar (DIE)	Agrimensor y Tasador

VI. RESULTADO DEL LEVANTAMIENTO

En el levantamiento e inspección física al local propuesto para fines de alquiler, se observaron las condiciones y funcionamiento en cuanto a:

- Las condiciones de la edificación.
- Condición en que se encuentra el área donde está ubicado.
- Funcionamiento de las áreas donde se va a almacenar.
- Condiciones y ubicación de las instalaciones sanitarias.
- Instalaciones eléctricas del inmueble.
- Área de estacionamiento.

Observando:

En la visita al inmueble propuesto en calidad de alquiler identificado con el nombre de Centro El Nido ubicado en la calle Las Carreras #15, Azua, perteneciente al Distrito Educativo 03-01 Azua. Presenta propuesta de alquiler para acoger a niños de nivel inicial de 3 a 5 años, por lo que la propietaria presenta el inmueble, donde se impartirá docencia para la clase estudiantil citada, el cual consta de 2 niveles construidos en una estructura de block y hormigón armado. Por un valor de renta mensual de RD\$300,000.00.

El local propuesto para alquiler cuenta con las siguientes áreas:

Primer Nivel

- Espacio para Oficina Administrativa con su baño
- Sala de espera
- Biblioteca
- Cuatro (4) aulas
- Un (2) baños con Lavamanos
- Tinaco (está desconectado)
- Área de recreación
- Cafetería

Segundo Nivel

- Cuatro (4) aulas
- Dos (2) baños en construcción

En la revisión se observaron las siguientes debilidades:

- Falta de pañete en algunas áreas
- En el área de los baños falta de accesorios
- Pisos con diferentes materiales
- No tuvimos acceso a la azotea, porque no hay escaleras se prevé caja de escalera
- Se requiere retoque de pintura
- En el 2do nivel hay que poner un pasa mano

VII. CONCLUSIÓN

Según lo observado al momento de la inspección practicada a la planta física del local podría impartir docencia llevando a cabo las recomendaciones que realizó el equipo visitante, para mejorar las instalaciones del centro. Antes de firmar contrato de alquiler la propietaria debe realizar los arreglos pertinentes.

Las condiciones físicas que presenta el inmueble propuesto para alquiler, es valorado aceptable en condiciones, ambiente y espacio, para alquiler. De cumplir las recomendaciones, sería considerado apto, por lo que no presentamos objeción de atender a las debilidades encontradas.

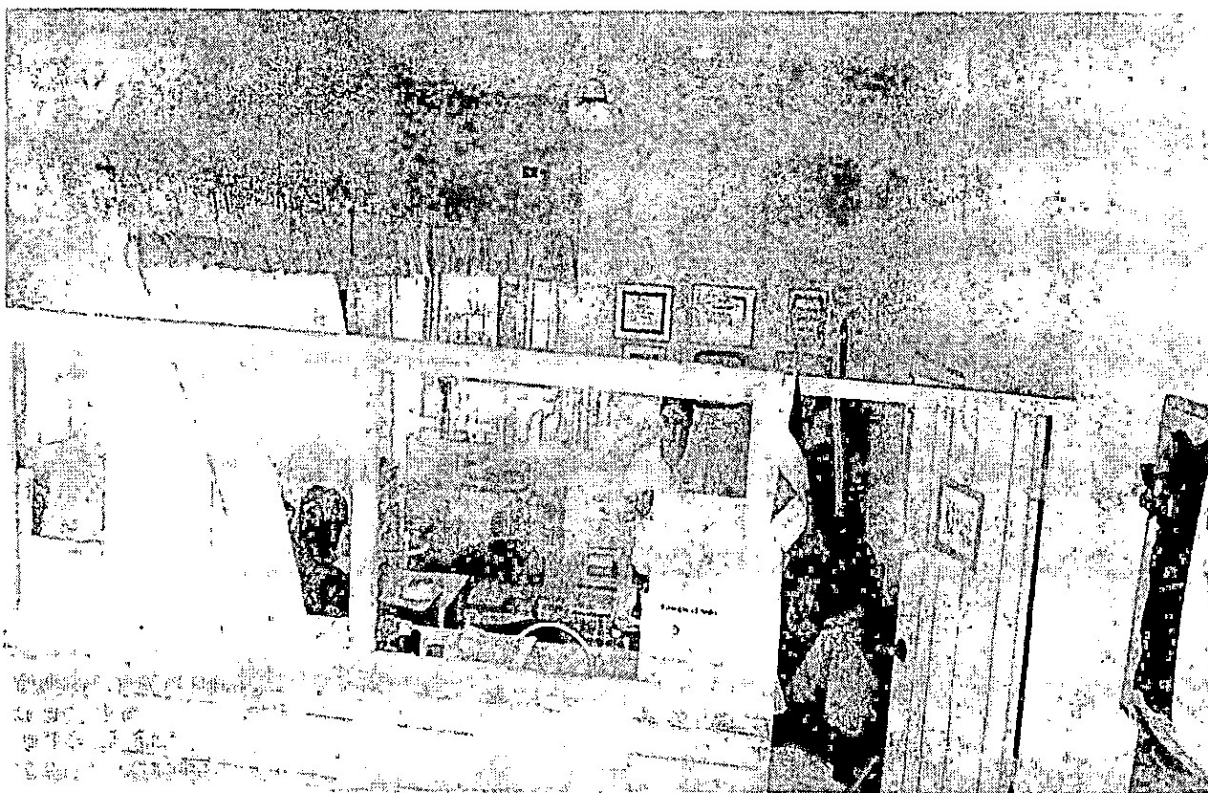
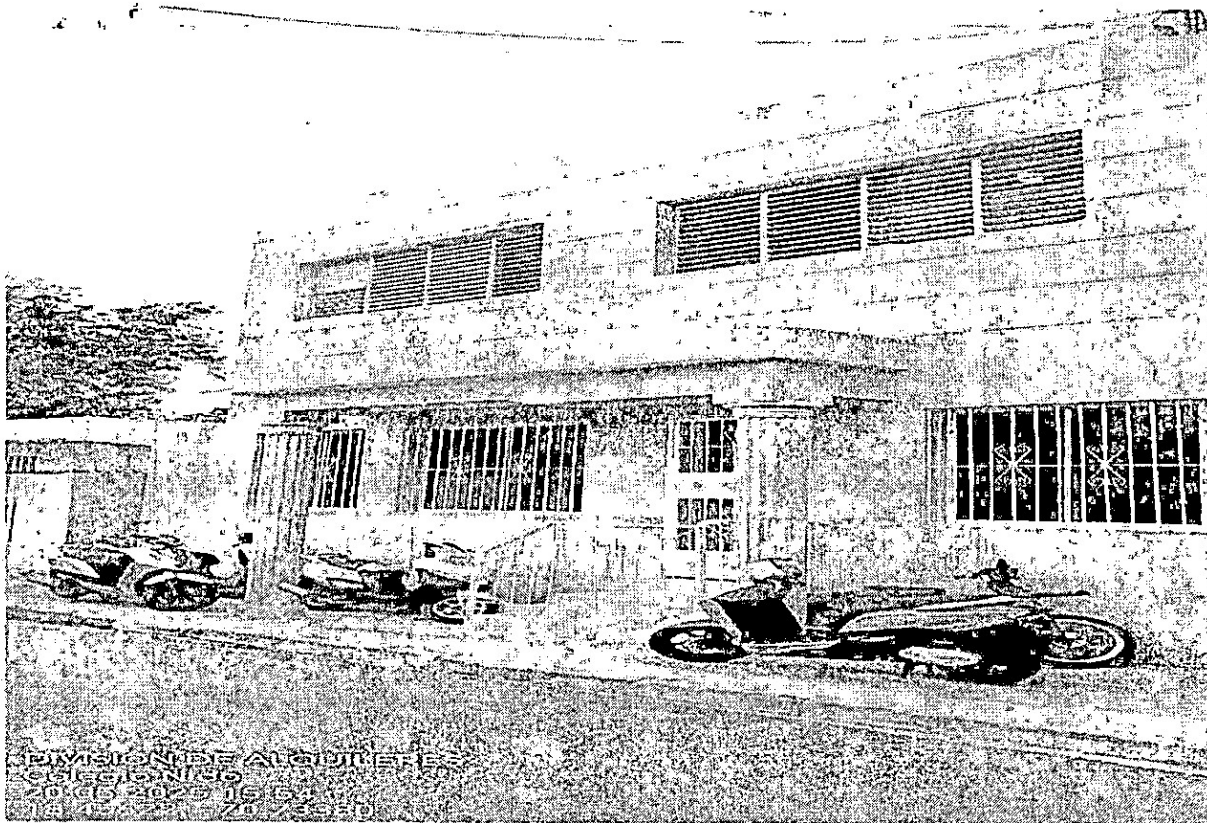
AVIII. RECOMENDACIÓN

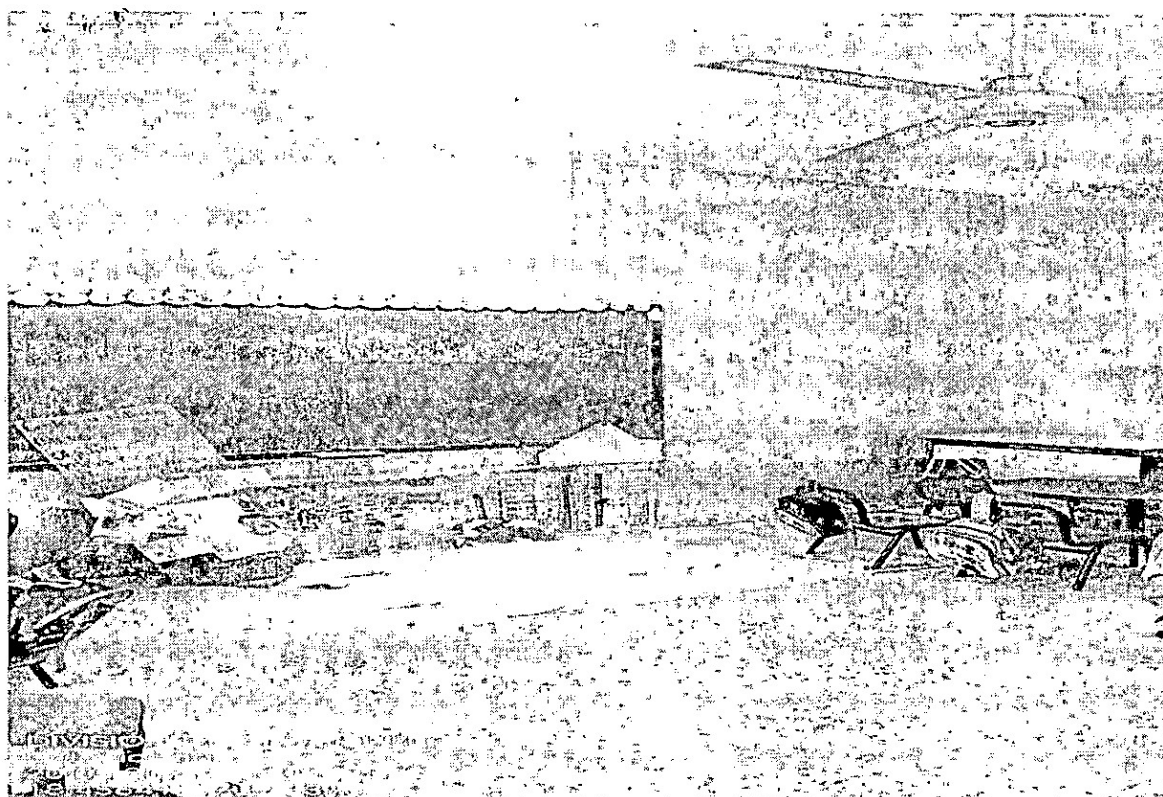
1. La propietaria del inmueble Sra. Nancis Cristina Rodríguez de Reyes, antes de proceder al alquiler del local, debe hacer correcciones sanitarias, conexiones con el tinaco, de manera que sea considerado apto para los fines solicitados.
2. Retoques de pintura en general además de fumigar contra carcoma.
3. Agregar protección en pasamanos del 2do nivel.
4. Correcciones sanitarias (accesorios, conexión con el tinaco).
5. Se recomienda cisterna para asegurar el agua.
6. Construir escalera para tener acceso al techo.

Fiscalizadora Actuante


Sra. Elizabeth M. Batista de Frías

20 de mayo del año 2025





DIVISIÓN DE ALQUILADOS
Calle Comercio
2005 2825 1545
18 256 22 70 7360