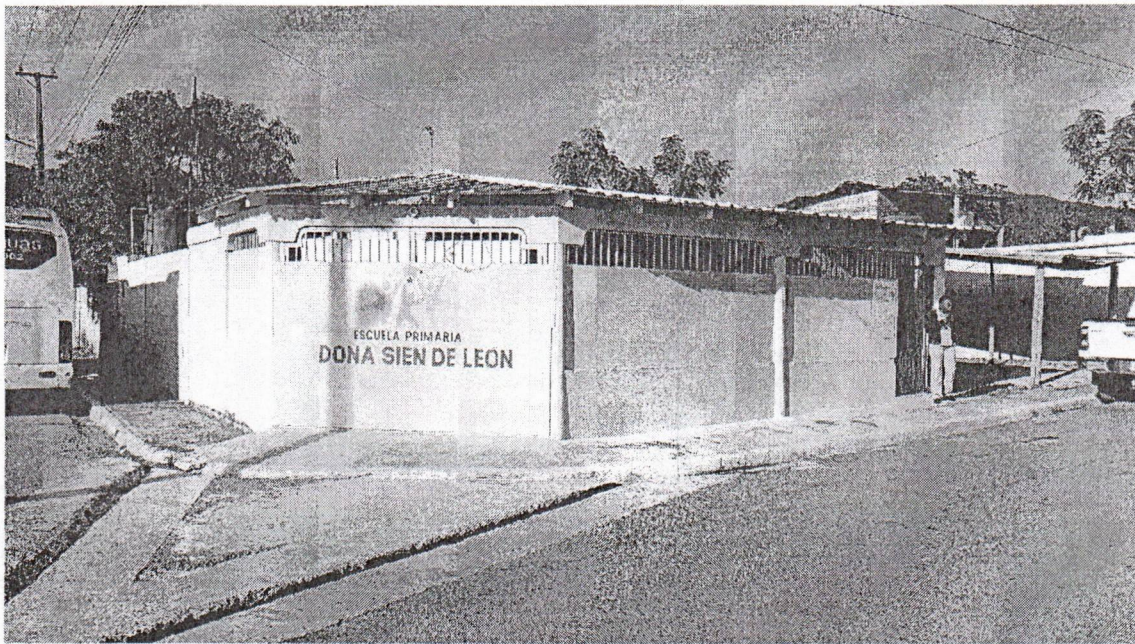


INFORME DE TASACION



PRIMARIA DOÑA CIEN DE LEON
(SOLICITUD DE AUMENTO DE ALQUILER)

Propietario:
Castro Melenciano

Solicitante:
Castro Melenciano
(Dueño)

Dirección de la Propiedad:
Calle Hermanas Mirabal #13, Distrito Municipal Sabana del Puerto, Villa Altagracia,
San Cristóbal

Realizado por:
Arq. Sira Josefina Ángeles
(Cata-codia No. 289-15920-1999)
Técnico tasador de la dirección general de catastro nacional

Agrim. Francis A. Fermin Almonte
Técnico tasador de la dirección general de catastro nacional

Fecha del levantamiento 20/08/2024

1. ANALISIS DEL ENTORNO O SECTOR

Calle Hermanas Mirabal #13, Distrito Municipal Sabana del Puerto, Villa Altagracia, San Cristóbal Y cuya tipología es residencial, el cual cuenta con servicios de Energía Eléctrica, Agua potable, Televisión por cable, Teléfono, Calles asfaltadas, entre otros.

2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Consiste en un local donde funcionan 3 aulas y un baño con paredes de block piso de cerámica y techo de concreto armado y zinc donde funciona el centro educativo Doña Cien de Leon.

AREA DEL LOCAL PROPUESTO PARA ALQUILER: 111.60 m²

NOTA: Para observaciones y recomendaciones de las condiciones del local referirse al informe tecnico de infraestructuras.

ESTUDIO DE MERCADO PARA ALQUILER.

Ofertas	AREA CONT.	VALOR	PRECIO/M ²
1-Local en alquiler Sector vista hermosa	40.00m ²	RD\$12,000.00	RD\$300.00

VALOR PROMEDIO ESTIMADO DE ALQUILERES DE LOCALES EN VILLA ALTAGRACIA RONDA LOS RD\$300.00/M²

Nota: A este Valor le restamos un 20% por ser el sector tasado mas deprimido que el de la Oferta quedando un valor final de RD\$240.00/m²

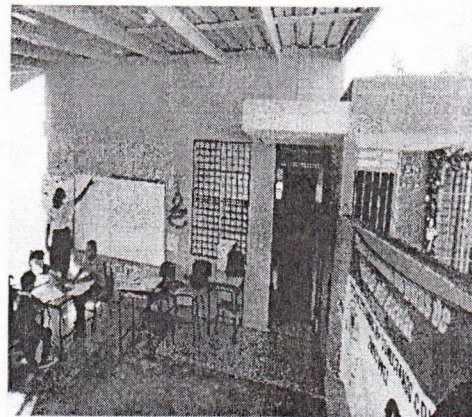
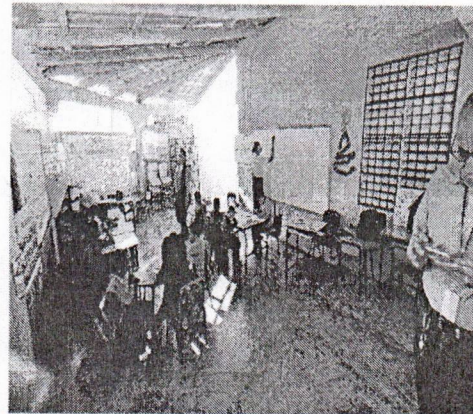
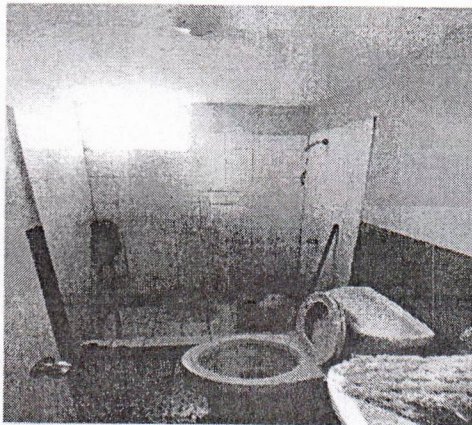
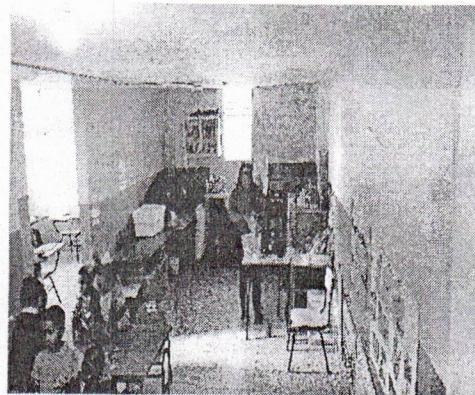
TASACION DE LA EDIFICACION POR METODO DE MERCADO

Área del Local propuesto	111.60 m ²
Valor Promedio en la zona	RD\$240.00/m ²
Valor Estimado de alquiler	111.6 X RD\$240.00 = RD\$26,784.00

VALOR ESTIMADO DEL LOCAL PROPUESTO PARA ALQUILER RD\$ 26,784.00

LA SUPERFICIE UTILIZADA FUE LEVANTADA POR TECNICOS DE LA DIRECCION DE AGRIMENSURA DE LA OFICINA DE GESTION INMOBILIARIA DEL MINISTERIO DE EDUCACION.

Fotos del Inmueble



OFICINA DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DIRECCIÓN DE AGRIMENSURA

Nombre del Centro Educativo: LEVANTAMIENTOS DE EDIFICACIONES PARA ALQUILER
(Doña Cien de León– Aumento)

DATOS CATASTRALES DE ORIGEN

Provincia: San Cristóbal

Municipio: Villa Altagracia

Parcela con Designación Posicional No. 306767594562

REFERENCIAS CONSTATADAS

Coordenadas de ubicación:

Este: 366548

Norte: 2077962

Superficie resultante: 161.66 m².

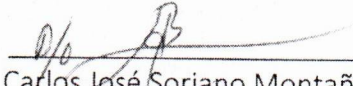
Colindancias:

NORTE : P. No. 306767594509

ESTE : Calle Golondrina

SUR : Calle 1

OESTE : P. No. 306767593441 y P. No 306767592488


Carlos José Soriano Montaña
Agrim. Técnico.

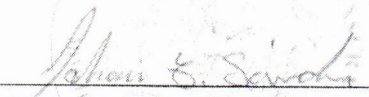
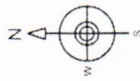

Agrim. Jahaira Tamil Sánchez
Encargada de Agrimensura. -

TABLA DE PARCELA

EST.	RUMBO	DIST.	NORTE (Y)	ESTE (X)
E-1	S44° 49'E	7.86m	2077962.30	366548.46
E-2	S02° 53'W	3.69m	2077956.72	366554.00
E-3	S51° 14'W	2.62m	2077953.04	366553.81
E-4	S46° 48'W	9.39m	2077951.40	366551.77
E-5	S44° 37'W	1.38m	2077944.97	366544.92
E-6	N43° 35'W	9.84m	2077943.98	366543.95
E-7	N44° 44'E	3.66m	2077951.11	366537.17
E-8	N45° 18'E	7.49m	2077953.71	366539.75
E-9	N45° 32'E	4.74m	2077958.98	366545.07

Leyenda Ilustrativa

	Pared de bloques		Lindero sin materialización
	Pared de bloques del Colicando de 0.15m		Mallo Cíclica
	Pared de bloques del Colicando de 0.15m		Alambrada



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
EDUCACIÓN

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

PLANO DE LEVANTAMIENTO

OPERACION: LEVANTAMIENTO CATASTRAL

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

DESIGNACIÓN CATASTRAL DE ORIGEN
Parcela No. 306767594502

PROVINCIA: San Cristóbal

MUNICIPIO: Villa Atarigua

SECCIÓN:

LUGAR: Residencia La Cumbre

REFERENCIA DE UBICACIÓN:
SIN REFERENCIA DE UBICACIÓN

FECHA: 20/10/2021 Coordenada UTM: 18 789267 -70 266301

SUPERFICIE DE LEVANTAMIENTO: 161.66 m² ESCALA: 1:180

PLANTEL DE REFERENCIA: No. LAMINA

Doña Cien de Leon(Aumento)

DATOS GENERALES DEL LEVANTAMIENTO

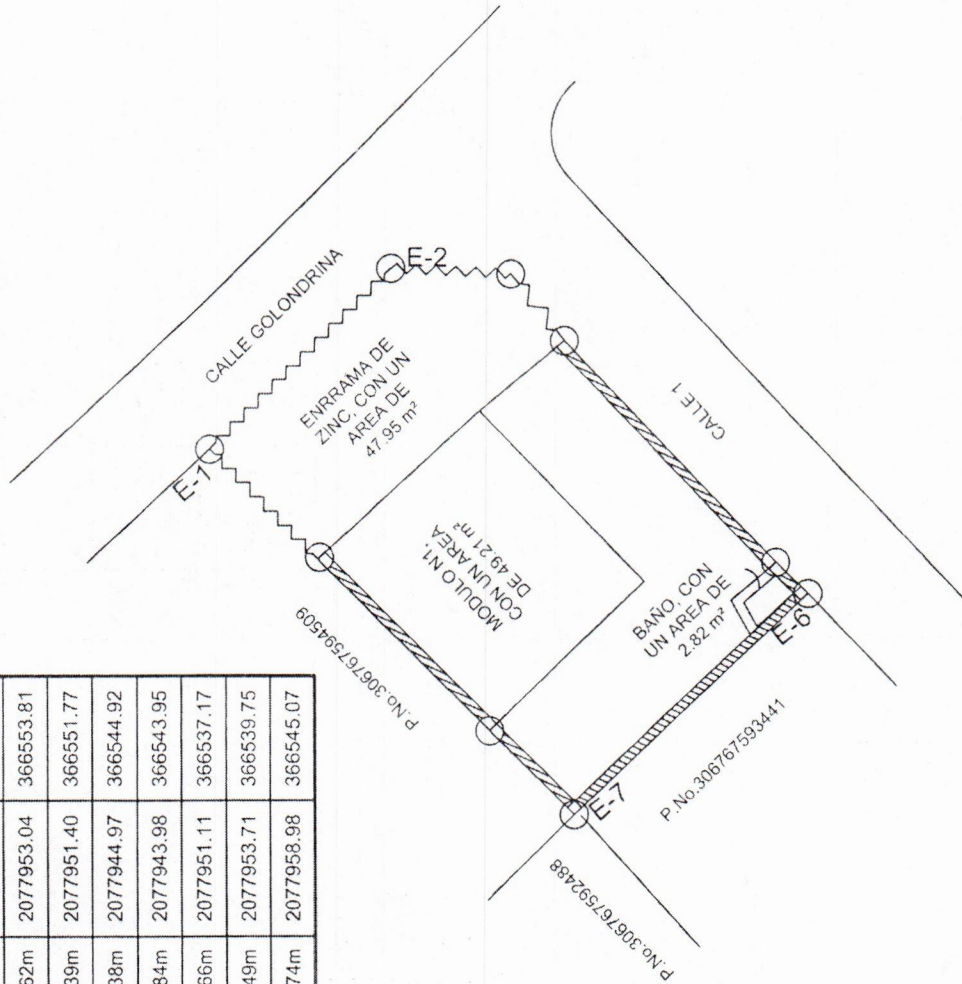
LEVANTAMIENTO REALIZADO POR:

DIBUJOS Y CÁLCULOS REALIZADO POR:

[Signature]
AGRIENSURA, QUEZADA HEREDIA
CODA: 40077

[Signature]
AGRIENSURA, QUEZADA HEREDIA
CODA: 40077

Observación:
LEVANTAMIENTO GEORREFERENCIADO CON RECEPTOR GNSS DIFERENCIAL





GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

EDUCACIÓN

**CENTRO ESCOLAR DONA SIEN DE LEÓN (04-02), LA
CUMBRE, SAN JOSÉ DEL PUERTO, VILLA ALTAGRACIA,
SAN CRISTOBAL**

INFORME SOBRE LEVANTAMIENTO FÍSICO

Techos de hormigón armado, muros de block de concreto, estructura
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	4
6. ANÁLISIS DE CAPACIDAD	4
7. ANÁLISIS FODA	5
8. LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO	6
9. RECOMENDACIONES FINALES	7

1. INFORMACIÓN GENERAL

Nombre del centro	Centro Escolar Dona Sien de León	
Distrito Educativo	04-02	
Dirección	Calle Hermanas Mirabal #13, Distrito Municipal San José del Puerto, Villa Altagracia, San Cristobal.	
Fecha de visita	21 Noviembre 2024	
Contacto	Directora Santos Eusebio Columna Ced. 133-0007661-4 Telef. 849-525-3331	Propietario Alberto Castro Melenciano Ced. 068-0029311-7 Telef. 809-696-1029

DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble propuesto es un edificio de un nivel, compuesto por estructura de hormigón armado, muros de block de concreto, ventanas tipo persiana metálica, piso con losetas de granito y patio exterior techado con aluzinc soportado por estructura de madera.

El inmueble en cuestión cuenta con un baño en el interior y otro baño exterior. El edificio tiene un total de 3 aulas, área de bandera y patio exterior, oficina administrativa y cocina.

Cantidad de niveles	1
Cantidad de edificios	1
Estructura	- Hormigón armado - Muros block de concreto
Techos	- Hormigón armado - Aluzinc y estructura de madera
Ventanas	Persianas metálicas, barras protectoras de metal
Puertas	Polimetálica, barras protectoras de metal
Pisos	- Losetas de granito - Cemento pulido (exterior)
Asta	Si
Nombre en exterior	Si
Portón de hierro	Si

3. SISTEMAS MEP

ELECTROMECAÑICOS	
General	▪ Abánicos fijados en los muros
SANITARIO	
	- Baño 1: Inodoro, lavamanos. - Baño 2: Inodoro, lavamanos (exterior).

4. PROGRAMA DE ÁREAS

EXTERIORES				
Patio	▪ Patio exterior en la parte posterior del edificio			
PRIMER NIVEL				
Varios	▪ Oficina Administrativa ▪ Área bandera ▪ Baños ▪ 3 Aulas			
Dimensiones Espacios (m)			m2	Total m2
1er Nivel				
Aula 1	9.71	4.6	44.66	44.66
Aula 2	3.09	7.13	22.03	22.03
Aula 3	3.14	2.77	8.69	8.69
Oficina Administrativa	2.81	3.13	8.79	8.79
Baño Interior	2.19	1.24	2.71	16.05
Área Bandera	3.20	9.67	30.94	24.73
Total m2				117.82 m2
Total Estudiantes (1m2/estudiante)				75

5. USO ACTUAL

La infraestructura a nivel general está siendo utilizada como centro escolar.

6. ANÁLISIS DE CAPACIDAD

El área total de los espacios 117.82 M2, es suficiente para albergar aproximadamente 50 estudiantes.

7. ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS

- La estructura está en buenas condiciones.

OPORTUNIDADES

- Utilizar patio posterior como área deportes

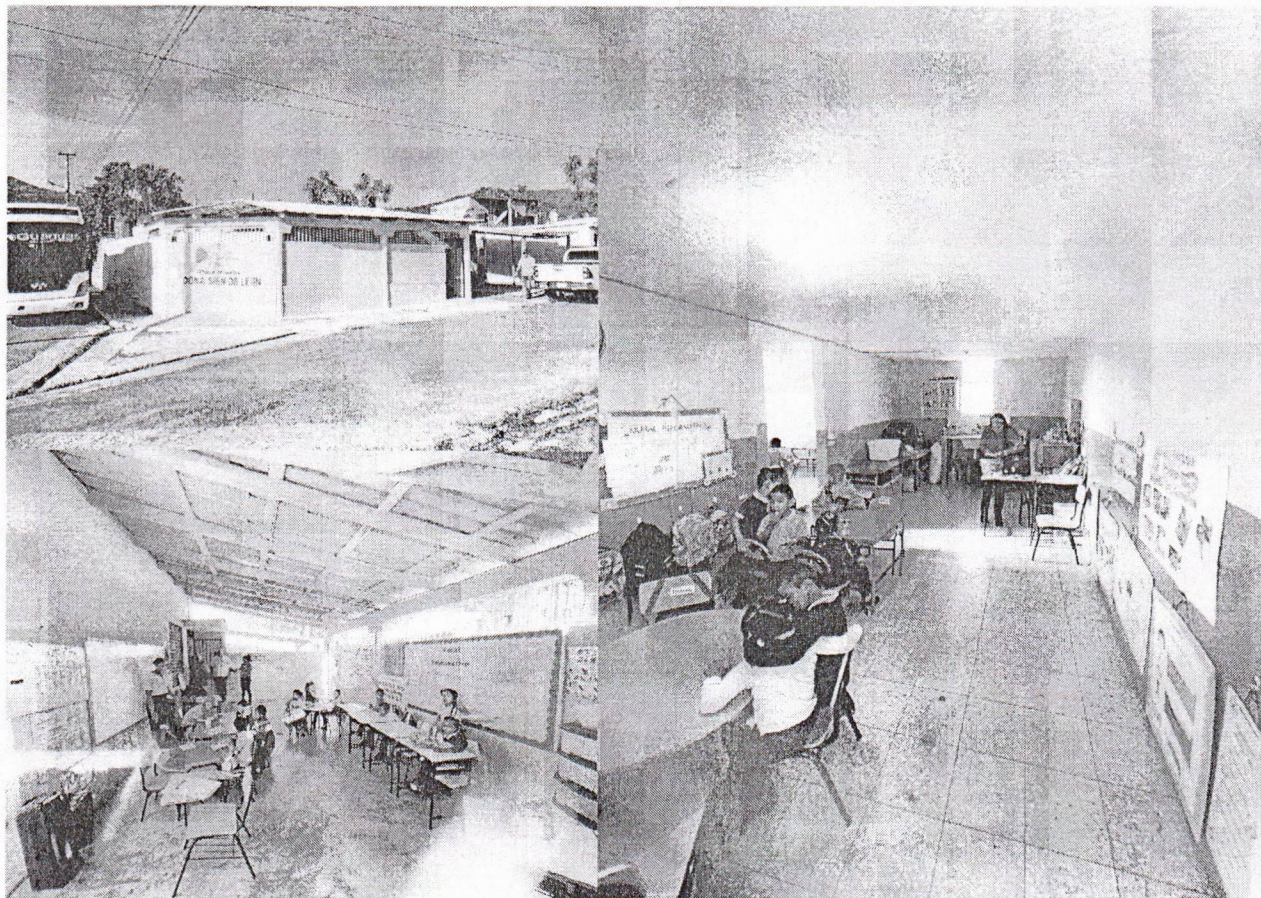
DEBILIDADES

- No detectadas

AMENAZAS

- No detectadas

8. LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO



9. RECOMENDACIONES FINALES

La infraestructura cumple con lo requerido para albergar estudiantes, sin embargo es necesario se hagan las atiendan las recomendaciones que se detallan a continuación.

- El inmueble cumple con las condiciones necesarias para considerar el aumento de alquiler.

Realizado por:



Arq. Christopher Polo

Coordinador Dirección Alquiler de Inmuebles

Luis E. Lember



**INFORME SOBRE LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL LOCAL CON PROPUESTA DE
AUMENTO DE ALQUILER DEL CENTRO EDUCATIVO DONA SIEN DE LEÓN,
PERTENECIENTE AL DISTRITO EDUCATIVO 04-04 VILLA ALTAGRACIA**

28 de enero 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 14 de noviembre del año 2024, donde la Sra. Ángela Isamar Minyety Pérez, Auxiliar de la Dirección de Gestión Administrativa, solicita un levantamiento de planta física adecuada para aumento de alquiler en beneficio del Centro Educativo **Dona Sien De León**, ubicado en la Calle Laurel, manzana La Cumbre, Distrito Municipal San José del Puerto, Municipio Villa Altagracia, Provincia San Cristóbal, perteneciente al Distrito Educativo 04-04 Villa Altagracia.

II. OBJETIVOS DEL LEVANTAMIENTO FÍSICO

- Realizar el levantamiento e inspección física al local, para fines de aumento de alquiler.
- 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 adecuadas para su alquiler.
- Presentar los hallazgos detectados durante la inspección o levantamiento.

III. FECHA Y ALCANCE DEL LEVANTAMIENTO

La visita fue realizada el martes 21 del mes de noviembre del año 2024.

IV. DATOS GENERALES DEL DISTRITO EDUCATIVO

Nombre del Centro	Dirección	Propietario	Distrito	Director Distrito Educativo	Teléfono
Centro Educativo Dona Sien De León	Calle Laurel, Manzana La Cumbre, Distrito Municipal San José del Puerto, Municipio Villa Altagracia, Provincia San Cristóbal	Sr. Alberto Castro Melenciano	04-04 Villa Altagracia	Sr. Pascual Trinidad De Jesús	829-773-2694

V. EQUIPO DE INSPECCIÓN

NO	INTEGRANTES	DIRECCIÓN/DEPARTAMENTO	CARGO
1	Sra. Dinna Jacquelín Dionicio	Dirección de Fiscalización y Cumplimiento de Procesos	Analista
2	Sr. Luis Henrique Lemberth Muñoz	División de Alquiler	Técnico Administrativo
3	Sr. Francis Alberto Fermín	Dirección de Catastro Nacional	Tazador
4	Sr. Cristopher Polo	Dirección de Infraestructura Escolar	Arquitecto

VI. RESULTADO DEL LEVANTAMIENTO

En el levantamiento e inspección física al local propuesto para fines de aumento 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 aumento de alquiler para el **Centro Educativo Dona Sien De León**, ubicado en la Calle Laurel, Manzana La Cumbre, Distrito Municipal San José del Puerto, Municipio Villa Altagracia, Provincia San Cristóbal, presenta propuesta de aumento de alquiler para acoger a niños de (3 a 5 años) por lo que el propietario presenta el inmueble, donde se imparte docencia a estudiantes del nivel inicial, mantiene contrato actual con el MINERD y es presentada en calidad de aumento por remodelaciones realizadas para albergar a la población citada, el mismo cuenta con una estructura de 1 nivel cuya distribución es detallada continuación.

El local propuesto para aumento de alquiler cuenta con las siguientes áreas:

- Tres (3) aulas
- Una (1) oficina
- Dos (2) baños, hembra y barón
- Patio Exterior
- Espacio Recreativo y de bandera

Debilidades.

No existe área deportiva (**adecuar espacio abierto**).

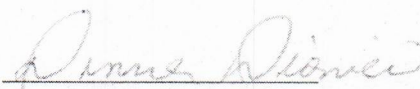
VIII. CONCLUSIÓN

Según evaluación e inspección del inmueble señalado, se pudo comprobar que el centro ha sido adecuado, reparado y habilitado, cuenta con una estructura de block de concreto y techo de hormigón armado, piso pulido de cemento, persianas de metal, observado al momento de la inspección, que se encuentra apto y que no presenta temas de reparación para los fines antes expuestos.

VII. RECOMENDACIÓN

1. Al **Sr. Pascual Trinidad De Jesús**, director del Distrito 04-04 Villa Altagracia, gestionar la adecuación del área de bandera y recreación para que sea utilizada en la parte deportiva en beneficio de los estudiantes y habilitar un pequeño espacio de almacenamiento para los materiales de limpieza y oficina, ya que estos son guardados en baños, lo que genera riesgo de deterioro de estos por la humedad, esta acción es tomada como oportunidad de mejora.

Fiscalizadora Actuante


Sra. Dinna Dionicio

28 de enero del año 2024

