



*TASACIONES EXACTAS, S. R. L.*

# INFORME DE AVALUO





*TASACIONES EXACTAS, S. R. L.*

## **INDICE DEL CONTENIDO**

1. Carta de Remisión
2. Análisis del Solar y Vecindario
3. Croquis Ubicación
4. Análisis de la Mejora
5. Descripción Legal de la Propiedad
6. Informe de Avalúo
8. Certificación de Avalúo
9. Anexos



## TASACIONES EXACTAS, S. R. L.

Junio 07 del 2023

Señores  
**COOPERATIVA SAN JOSE**  
Ciudad.

Distinguida señora:

Cortésmente tenemos a bien remitir el informe de avalúo de la propiedad ubicada en la Calle Dionisio Valera No. 2, Apto. A-10, del Condominio Torre América III, Mirador Norte, Distrito Nacional, solicitado por usted a esta compañía, para saber su costo de mercado actual.

Esperando que los resultados de este análisis sean de su entera satisfacción para los fines requeridos, queda de usted,

Muy atentamente,





*TASACIONES EXACTAS, S. R. L.*

## **ANALISIS DEL SOLAR Y VECINDARIO**

El uso que tipifica este solar y su vecindario es netamente residencial, dada su localización geográfica dentro del sector, tipos de mejoras existentes, usufructo del mismo y densidad poblacional del sector.

Solar de forma geométrica rectangular, topografía llana, rasante por encima de la calle y orientado hacia el este.

Disfruta de calles asfaltadas, aceras y contenes, también de los principales servicios públicos y privados indispensables para desarrollar cualquier proyecto como son agua potable, energía eléctrica, teléfono y un buen servicio de transporte de pasajeros mediante la Av. Rómulo Betancourt.

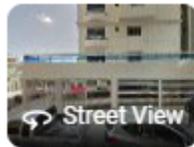
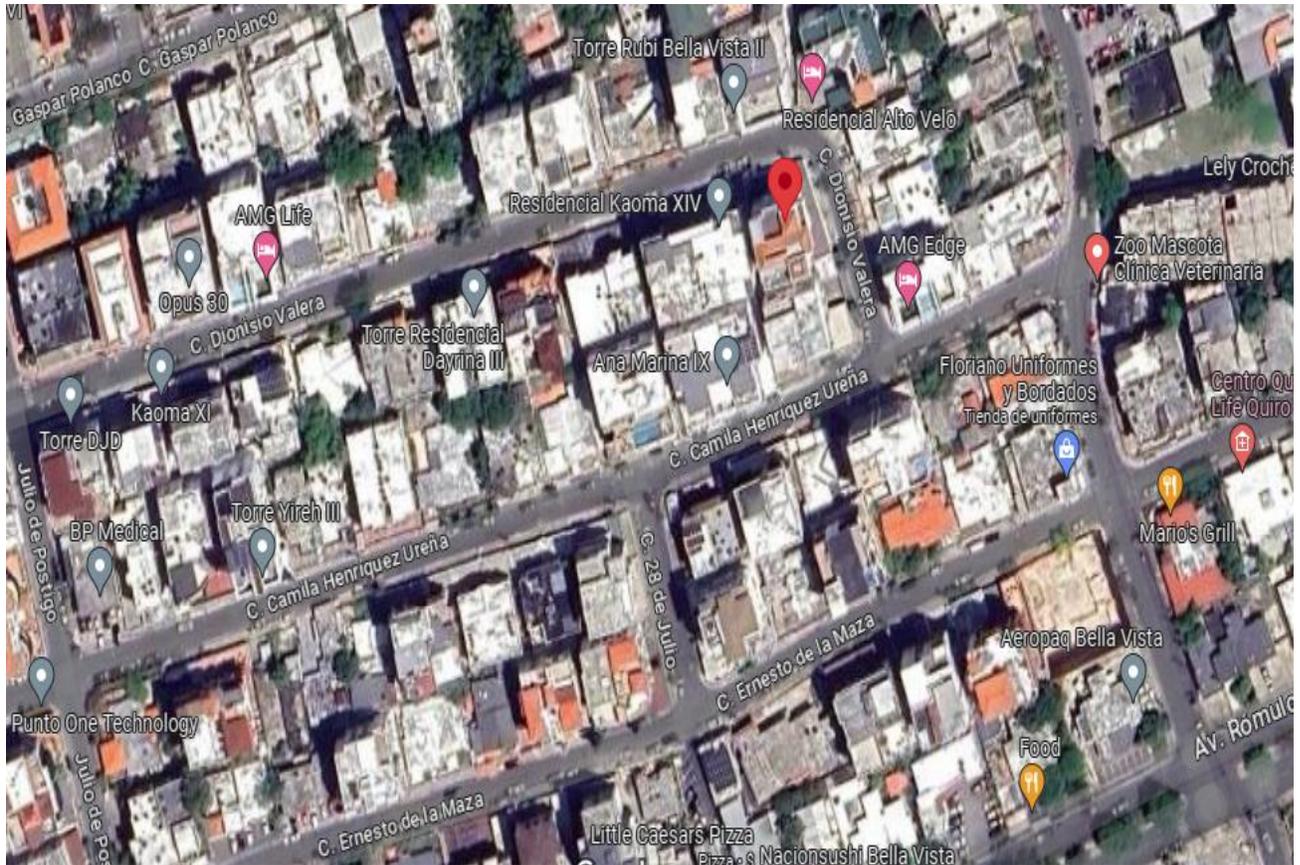
Sector ocupado por personas de clase media en mejoras con diseño moderno. Propiedad con entorno inmediato caracterizado por su fácil acceso vehicular.

Sector con índice plusvalístico positivo por su demanda activa.



**TASACIONES EXACTAS, S. R. L.**

## CROQUIS LOCALIZACIÓN



**Mirador Nte.**  
Santo Domingo

18.454444, -69.949302





*TASACIONES EXACTAS, S. R. L.*

## **ANALISIS DE LA MEJORA**

Esta propiedad sujeta a la presente evaluación consiste en un apartamento con 630.97 metros cuadrados de construcción, ubicado en el décimo piso de un edificio en condominio desarrollado en 11 niveles.

Apartamento con las siguientes facilidades exclusivas: balcón, sala, comedor, medio baño, cocina caliente, area de lavado, cuarto de servicio con baño y tres habitaciones con su baño. En el piso 11 posee estar familiar, habitación principal con walking closet y baño, terraza con gazebo y terraza abierta, además un acceso al area de techo para una habitación con su baño para chofer.

Las especificaciones básicas de este apartamento son pisos de porcelanato, ventanas de vidrio corredizo, portales de madera preciosa, vidrio, techo con terminación en cornizas yeso, sheetrock y luces led.

Como elementos comunes posee: portón eléctrico, acceso controlado, cámara de seguridad, intercom, un ascensor, planta full, gas común, cisterna con equipo de bombeo, etc.

**Unidad de apto. nueva.**



*TASACIONES EXACTAS, S. R. L.*

## **DESCRIPCION LEGAL DE LA PROPIEDAD**

El poder legal que ampara esta propiedad corresponde al Certificado de Título Matrícula No. 0100304083, expedido a favor de CONSTRUCTORA AMERICA, C. POR A., como propietaria, según consta en el Libro No. 3980, Folio No. 0163, del Registro de Títulos del Distrito Nacional.

Apartamento con un área de 630.97 metros cuadrados de construcción, según su régimen de condominio edificado en la Designación Catastral No. 309490775198 : A-10.

Propiedad ubicada en la Calle Dionisio Valera No. 2, Apto. A-10, del Condominio Torre América III, Mirador Norte, Distrito Nacional.

Posee como linderos de manzana las siguientes calles y referencias:

**N** Calle Dionisio Valera  
**E** Calle Dionisio Valera  
**S** Calle Camila Henriquez  
**O** Linderos del Solar

Mirador Norte.



**TASACIONES EXACTAS, S. R. L.**

## INFORME DE TASACION

Fecha: 07 de junio del 2023

**PROPIETARIOS:** CONSTRUCTORA AMERICA, C. POR A.

**SOLICITANTE:** SR. VICTOR GARCIA

**DIRECCION DEL INMUEBLE:** CALLE DIONISIO VALERA NO. 2, APTO. A-10, DEL CONDOMINIO TORRE AMÉRICA III, MIRADOR NORTE, DISTRITO NACIONAL.

**TIPO DE ZONA:** URBANO:  SUB-URBANA:  RURAL:

**DERECHO DE PROPIEDAD:**  TERRENO SUB-DIVIDIDO  TERRENO SIN SUB-DIVIDIR

SERVICIOS				USO DEL TERRERO EN LA MANZANA		LINDEROS DE LA MANZANA
ACUEDUCTO	X	TRANSPORTE PUBLICO	X	RESIDENCIAL	X	
ELECTRICIDAD	X	TELEFONO	X	COMERCIAL		ESTE: Calle Dionisio Valera
CLOACAS Y ALCANT.	X	CONTENES	X	INDUSTRIAL		
CABLES TELEVISION	X	SUPERMERCADOS	X	EDUCACIONAL		SUR: Calle Camila Henríquez
HOSPITALES	X	CALLES ASFALTADAS	X	RECREATIVOS		
ESCUELAS	X	CALLES SIN ASFALTO		MIXTO		OESTE: Linderos del Solar
BOMBEROS	X	ACERAS	X	AGRICOLA		

**POSIBILIDADES DE VENTA:**

Muy buenas:  Buenas:  Normal:  Malas:

EDIFICACIONES BASICAS		ACABADO INTERIOR Y EXTERIOR	
PAREDES EXTERIORES	Bloques	PAREDES	Decoradas
PAREDES INTERIORES	Bloques	TECHOS	Sheetrock y luces led
PISOS	Porcelanato	BANOS	Porcelanato
ESTRUCTURA DE TECHO	Concreto	COCINA	Tope de granito
PORTALES	Madera Preciosa	VENTANAS	Vidrio corredizo
CIMENTOS	Hormigón Armado	CUBIERTA DE TECHO	Concreto





**TASACIONES EXACTAS, S. R. L.**

## **CERTIFICACION DE AVALUO**

El abajo suscrito, quien deja constancia que no tiene ni prevé tener interés personal alguno en la propiedad tasándose, deja constancia que las declaraciones, informes y datos suministrados son verídicos a mi ciencia y conciencia, y que he procurado no ignorar ni esconder informaciones importantes de la propiedad.

**CERTIFICO:** Que después de haber estudiado, analizado e investigado los datos suministrados, he estimado su valor actual de mercado en ***Cuarenta y un millones quinientos mil pesos dominicanos (RD\$41,500,000.00)***.

En Santo Domingo, Capital de la República Dominicana, Distrito Nacional, a los siete (07) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).





*TASACIONES EXACTAS, S. R. L.*

## ANEXOS





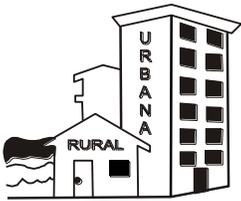
# TASACIONES EXACTAS, S. R. L.





*TASACIONES EXACTAS, S. R. L.*





# TASACIONES EXACTAS, S. R. L.

3980 **CERTIFICADO DE TÍTULO** 0163

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

**REGISTRO DE TÍTULOS**

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

OFICINA  
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL  
309490775198: A-10

PROPIETARIO  
CONSTRUCTORA AMERICA, C. POR A.

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: CONSTRUCTORA AMERICA, C. POR A., RNC 130-28641-8, sobre la unidad funcional A-10, identificado como 309490775198: A-10, matrícula No. 0100304083, del condominio TORRE AMERICA II, ubicado en Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 22.61 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 22.61 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-01-003, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.38 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-01-004, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a PARQUEO, con una superficie de 13.95 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-01-005, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-01-006, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.88 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-10-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 10, destinado a APARTAMENTO, con una superficie de 227.50 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-11-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 11, destinado a TERRAZA, con una superficie de 28.50 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-11-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 11, destinado a TERRAZA, con una superficie de 73.52 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-11-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 11, destinado a APARTAMENTO, con una superficie de 123.74 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-12-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 12, destinado a TERRAZA, con una superficie de 126.00 metros cuadrados. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DE CONDOMINIO, según consta en el documento de fecha 15 julio 2016, NOTARIZADO emitido(a) por DRA. JUANA MARIA PEGUERO CONCEPCION, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 4045, inscrito en el libro diario el 27 septiembre 2016 a las 10:01:48 a. m. CONSTRUCTORA AMERICA, C. POR A. persona debidamente representado(a) por FRANCIS ALEXIS MATEO RAMIREZ, de nacionalidad dominicano, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0148319-6, según Acta de Asamblea de fecha 11 de marzo del 2015. Emitido el 26 diciembre 2016. Lic. Gisselle Mateo Martínez, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

\* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN

Lic. Gisselle Mateo Martínez  
Firma Autorizada

0322016029261 8271411FA2904968A9

DOMINICANA

ESTE DOCUMENTO VA SIN VALER SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS