

Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

Vista Frontal de la Propiedad.

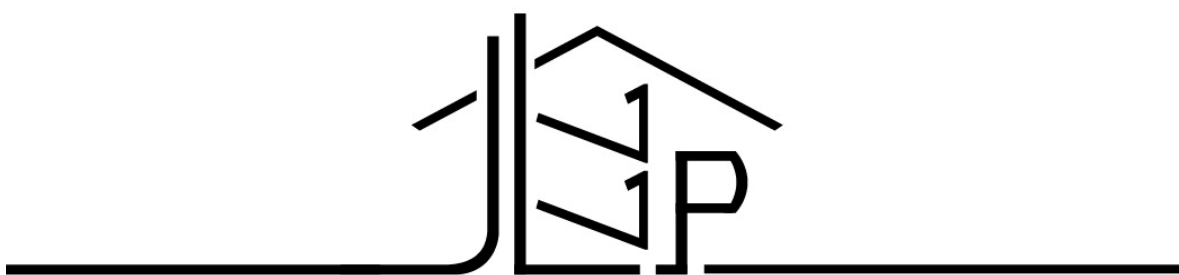


- Nombre del Solicitante: Edilberto Raúl Torrez
- Propiedad de: Mercedes Medina Luciano y Edilberto Raúl Torrez
- Dirección del Inmueble: Calle penetración S/N de La Urbanización Cerros de Charju, Sánchez Samaná.
- Preparado Por: Ing. Julián Luna Paulino, Agr. José Dionicio Pérez Collado.
- Fecha de Entrega: 19/02/2024
- Teléfono del tasador: (809) 448-5738/ (809) 865-9221

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

Señor/a:

Diguinado/a señor/a.

Luego de un cordial saludo y atendimento a su solicitud para que realizáramos una tasación al inmueble objeto del presente informe, le estamos remitiendo los resultados de dicho avalúo correspondiente al inmueble, ubicado en la **Calle penetración S/N de La Urbanización Cerros de Charju, Sánchez Samaná**, el cual cuenta con una extensión superficial de **216.70 M²**, con un área Construida de **145.77 M²**

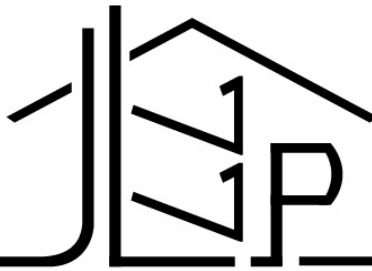
Es preciso indicarle que para la estimación del valor de la mejora el método utilizado fue el **"método del mercado"**, tomando en cuenta con los precios actuales que rigen en el mercado, así como el estado físico en que se encuentra el inmueble evaluado, a fin de hacer ajustes de lugar en lo relativo a la depreciación. Por otra parte, para valorar el terreno utilizamos el **"método por comparación de mercado"**.

A continuación, le presentamos un informe detallado con los datos recopilados del levantamiento e investigación del inmueble, el cual, conforme al análisis previo, nos arrojó un valor total de **RD\$ 5,853,639.00 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS CON CERO CENTAVOS 00/100)**, SU EQUIVALENTE EN DÓLARES ES DE **US\$ 100,062.21 (CIEN MIL SESENTA Y DOS DÓLARES CON VEINTIÚN CENTAVOS 21/100)**.

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

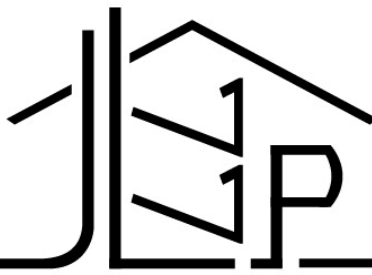
Índice.

- Hoja de Presentación.
- Carta de Tramitación.
- Índice.
- Descripción legal del inmueble y sus colindancias.
- Propósito de la tasación
- Análisis de la vecindad y descripción del solar y sus mejoras.
- Determinación y análisis del valor y servicios disponibles en la zona.
- Condiciones contingentes y limitantes.
- Certificado de la tasación
- Fotografías de la propiedad (ANEXOS).
- Croquis de la ubicación.
- Certificado de título.

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

Descripción Legal

- Documento Legal: Certificado de Título
- Numero y/o Matricula: 4000331568
- Libro: 0186
- Folio: 227
- Metraje: 216.70
- Designación Catastral: 413257105411
- Solar:
- Manzana:
- Distrito Catastral:

Colindancias

Norte: Calle

Sur: Calle

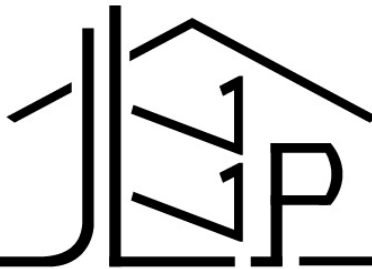
Este: Calle

Oeste: Calle Principal

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

Propósito de la tasación.

Estimar el valor actual en el mercado del inmueble, con la finalidad que el propietario o solicitante consideren de lugar. Para lo cual fue necesario realizar una inspección física y estudio crítico de la propiedad, así como también un análisis de la vecindad, resultados de estos que son expuestos en el desarrollo del presente informe.

Análisis de la vecindad y descripción del inmueble.

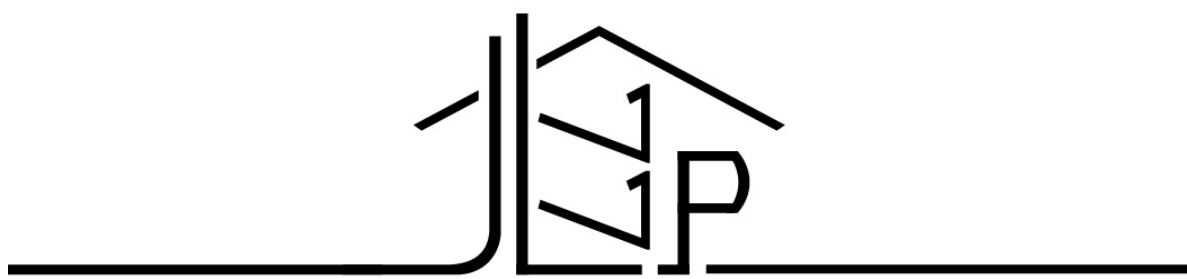
La propiedad se encuentra ubicada al Oeste del centro de la Ciudad de Sánchez Samaná. El sector es residencial con una calidad media, un interés medio de clase social Mixta y su etapa de desarrollo está en Integración, el terreno tiene forma Regular su topografía es plana. La Vía Principal de Acceso es la Calle penetración S/N de La Urbanización Cerros de Charju, Sánchez Samaná.

Servicios Disponibles en el Sector.		Detalles	Detalle de la Edificación		
			Frente	Fondo	Área
Calles Asfaltadas	Si	Área Registrada	Ver Certificado de Titulo		216.70
Aceras	Si	Área Ocupada			
Contenes	Si	Primer Nivel			
Líneas de Electricidad	Si	Segundo Nivel Club 1	12.90	8.30	107.07
Agua Potable	Si	Segundo Nivel Club 2	12.90	3.00	38.70
Líneas Telefónicas	Si	Piscina 2			
Cloaca	Si	Descripcion	Área	P/U	Valores
Drenaje Pluvial	Si	Área Registrada	216.70	RD\$ 7,000.00	RD\$ 1,516,900.00
Alumbrado Publico	Si	Área Ocupada			
Tele-Cable	Si	Primer Nivel			
Colegio o Escuela	Si	Segundo Nivel Club 1	107.07	RD\$ 18,700.00	RD\$ 2,002,209.00
Pozo Séptico	No	Segundo Nivel Club 2	38.70	RD\$ 31,900.00	RD\$ 1,234,530.00
		Piscina 2		P.A.	RD\$ 1,100,000.00
Área de Construcción	145.77	Presupuesto a nuevo de Construcosto			RD\$ 31,900.00
		Porcentaje de Depreciación			0%
		Valor Depreciado			RD\$ 31,900.00
Total, General RD. \$					RD\$ 5,853,639.00
Total, General US. \$					US\$ 100,062.21
Nota: La Tasa de Cambio del Día 19 de Febrero Según el Banco Central es de 58.50					

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

Segundo Nivel Club 1: Piso en Cerámica, Ventanas en Cristal, Techo Aluteja, Plafón P.V.C.

Segundo Nivel Club 2: Piso en Cerámica, Ventanas en Cristal, Techo Aluteja, Plafón P.V.C.

- **Arquitectura:**

Moderna. <input checked="" type="checkbox"/>	Antigua. <input type="checkbox"/>
--	---

Tomando en Cuenta con el Tamaño o la Extensión Física del Inmueble, su Ubicación y Su mejor y más alto uso, Podemos Clasificar la Deseabilidad como: **Residencial.**

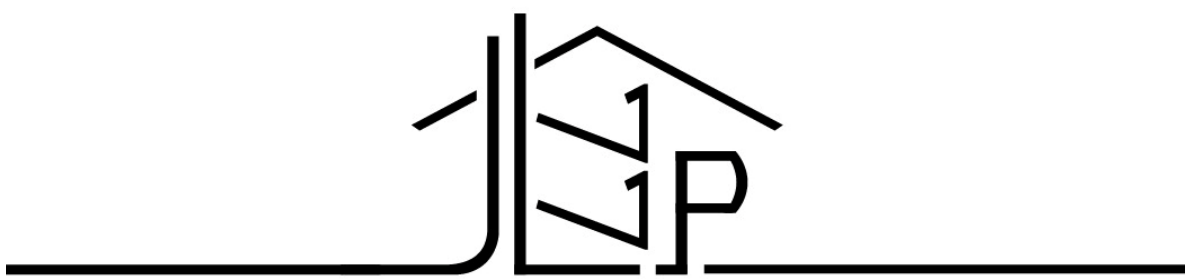
Muy Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Alta	Media	Baja	Muy Baja
----------	--	-------	------	----------

- **Uso Actual:** Complejo Habitacional con Bar y Piscina.
- **Tipo de Edificación:** Edificaciones de 1 y 2 Niveles con Bar y Piscina.
- **Edad Aparente de la Propiedad:** 10-15 Años.
- **Calidad de la Edificación:** Media.
- **Conservación:** ¿Necesita Reparación? Si.

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

Condiciones, contingentes y limitantes.

Hemos considerado fidedignos, completos y correctos todos y cada uno de los documentos legales suministrados. Los bosquejos incluido en este informe son para ayudar al lector a visualizar la propiedad. Bajo ningún concepto se pretende modificar las dimensiones que figuran en los documentos legales utilizados.

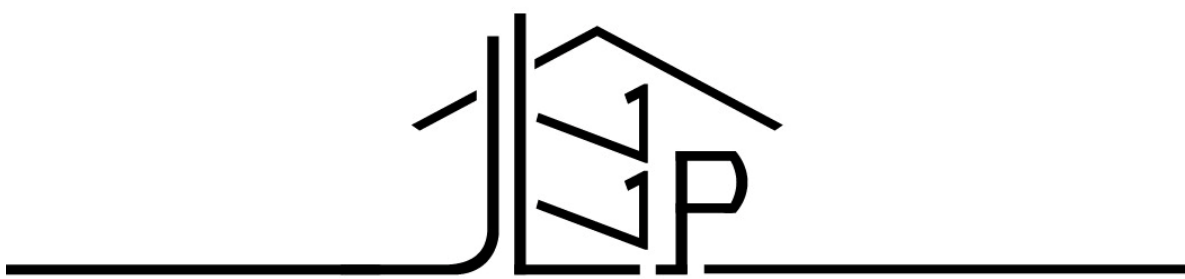
El valor de mercado expresado no incluye cualquier otro valor que pueda derivarse por otras causas o por la privación del usufructo de la propiedad tasada.

Este avalúo no me obliga a testificar o comparecer a juicio en corte, relacionado con la propiedad tasada, a menos que se convenga previamente al respecto.

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

CERTIFICACION

Por medio de la presente declaramos y certificamos no tener ningún tipo de interés presente ni futuro sobre la propiedad evaluada y que ni el encargo para hacer esta tasación, ni los honorarios que recibimos, han influido en el valor de la propiedad objeto de este avalúo, siendo su propósito principal cumplir con el requisito establecido en el capítulo de catastro y tasación, Consistente en la presentación final de un informe técnico que demuestre nuestra capacidad para emitir una opinión de valor apegada a los principios éticos y morales contenidos en el código de ética del colegio de ingenieros, arquitectos y agrimensores (CODIA) y el nuestro propio.

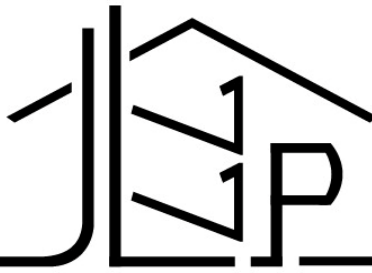
Certificamos haber inspeccionado la propiedad personalmente y de conformidad en nuestros conocimientos y experiencia, todo lo expuesto e informando en este trabajo, es verídico y correcto, sujeto a las condiciones contingentes y limitantes Anexas.

Fundamentado en los contenidos en este informe, nuestra opinión es que el valor de la propiedad evaluada a esta fecha **19 de Febrero del año 2024**, es de **RD\$ 5,853,639.00** (CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS CON CERO CENTAVOS 00/100), SU EQUIVALENTE EN DÓLARES ES DE **US\$ 100,062.21** (CIEN MIL SESENTA Y DOS DÓLARES CON VEINTIÚN CENTAVOS 21/100).

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

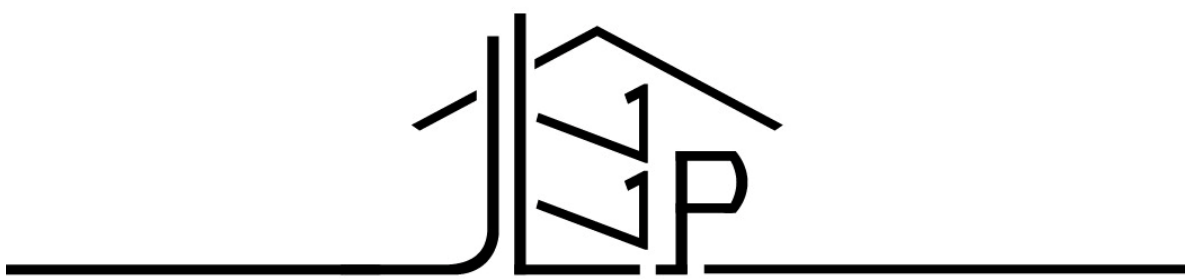
Fotografías de la Propiedad.



Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1

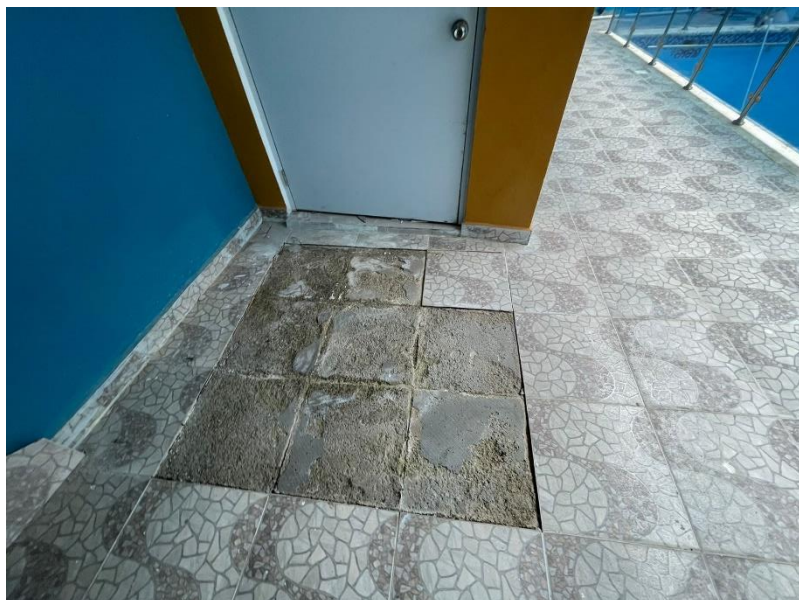
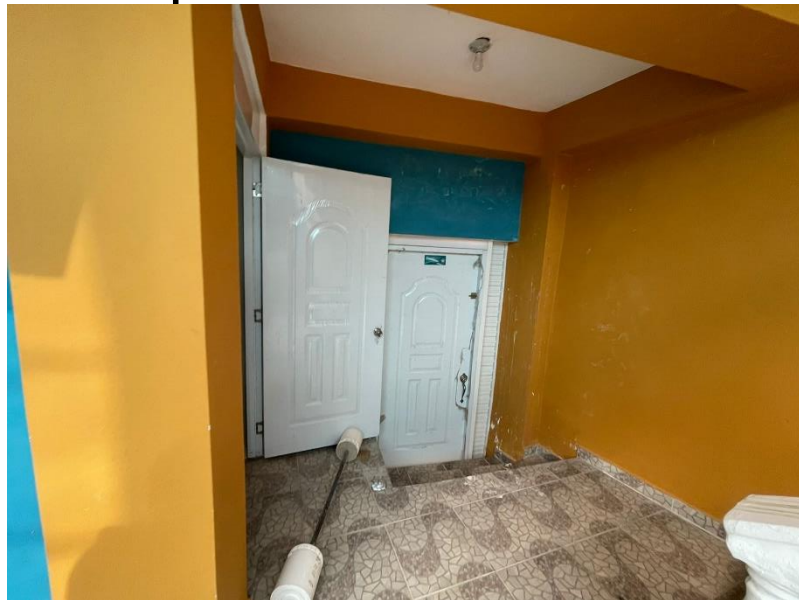


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

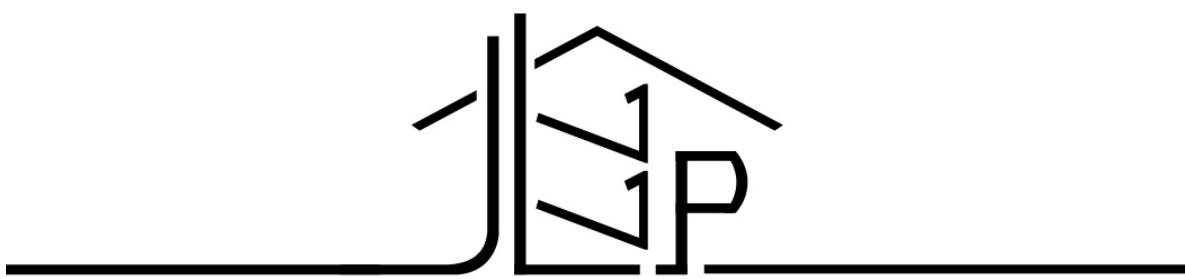
Fotografías de la Propiedad.



Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

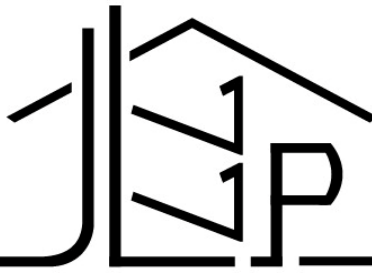
Fotografías de la Propiedad.



Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1

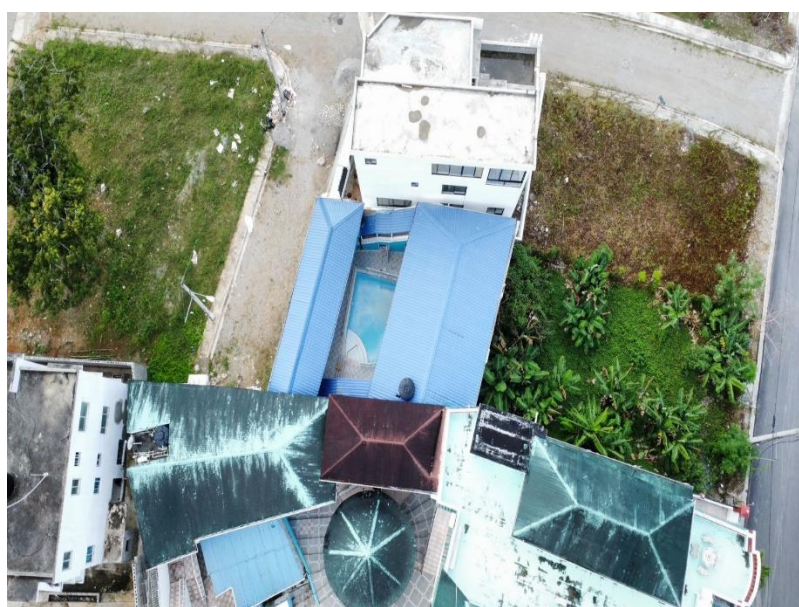


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

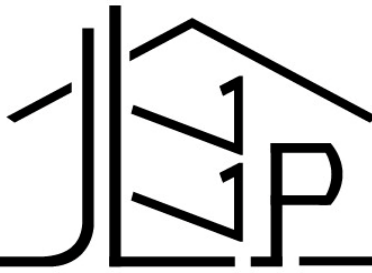
Fotografías de la Propiedad.



Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1

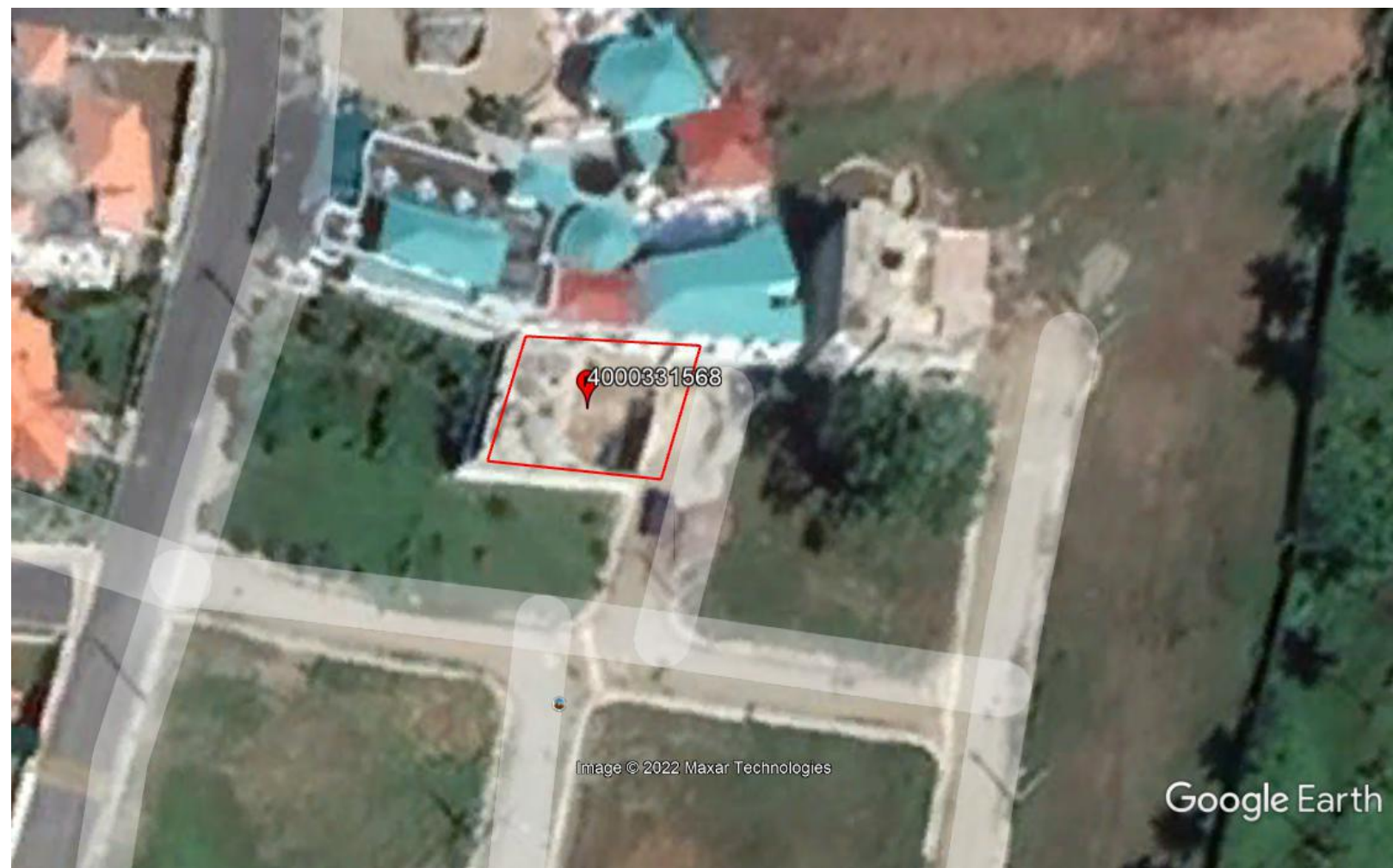


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

Croquis de la Ubicación



Coordenadas:

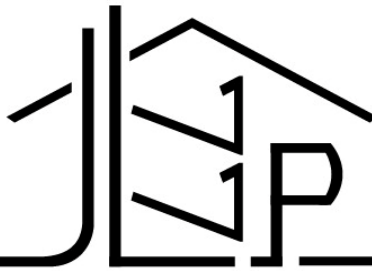
Norte: 2127041.00

Este: 435151.00

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

[Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1](#)



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📍 jl77pconstructora

0166 **CERTIFICADO DE TÍTULO** 227

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

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPUBLICA DOMINICANA

OFICINA
Registro de Títulos de Samaná

DESIGNACIÓN CATASTRAL
413257105411

PROPIETARIO
EDILBERTO RAUL TORRES DELGADO Y MERCEDES MEDINA LUCIANO

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a EDILBERTO RAUL TORRES DELGADO, de nacionalidad Peruana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 912299991/ C421030 y MERCEDES MEDINA LUCIANO, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.066-0023953-4, casados entre sí, sobre el inmueble identificado como 413257105411, que tiene una superficie de 216.70 metros cuadrados, matrícula No.4000331668, ubicado en SANCHEZ, SAMANA. El derecho fue adquirido a NARCISO CHALJUB DEL CAMPO, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.001-0795906-6, soltero. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 25/may/2017, Acto bajo firma privada legalizado por DR. JULIO CESAR JOSE CALCANO, notario público de los del número de SANCHEZ, con matrícula No.6498. Inscrito a las 12:04:55 p.m. el 28/jul/2017. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 28 de agosto del 2017.

MATRÍCULA
4000331668

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN
28/07/2017 12:04 p.m.

VALORES
L:175, F:232, H:240

MUNICIPIO
SANCHEZ

PROVINCIA
SAMANA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS
216.70 m²

Este documento no es válido si tiene alteraciones, borraduras o tachaduras

Este documento no es válido si tiene alteraciones, borraduras o tachaduras

Lina M. Alvarez Holguin
Registrador de Títulos
Registro de Títulos de Samaná

REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.jl.gov.do

5641702747 215641702747018622722

02051640 LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACION ESTÁ PENALIZADA POR LEY

Agr. José Dionicio Pérez Collado
Codia 10424
Cata Codia No.
2526-10424-2023

Ing. Julián Luna Paulino
Codia 26091
Cata Codia No.
2528-26091-2023

Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1