

Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com 📷 jl77pconstructora

Vista Frontal de la Propiedad.

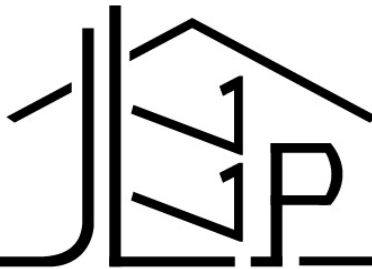


- Nombre del Solicitante: Edilberto Raúl Torrez
- Propiedad de: Mercedes Medina Luciano y Edilberto Raúl Torrez
- Dirección del Inmueble: Calle penetración S/N de La Urbanización Cerros de Charju, Sánchez Samaná.
- Preparado Por: Ing. Julián Luna Paulino, Agr. José Dionicio Pérez Collado.
- Fecha de 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:

Diguinguido/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 **386.10 M²**, con un área Construida de **417.43 M²**

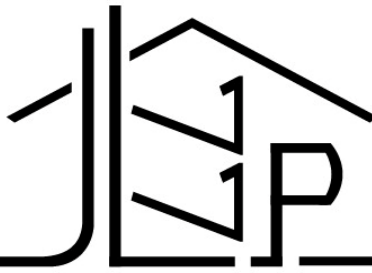
Es preciso indicarle que para la estimación del valor de la mejora el método utilizado fue el "**método del mercado**", tomando en cuenta con los precios actuales que rigen en el mercado, así como el estado físico en que se encuentra el inmueble evaluado, a fin de hacer ajustes de lugar en lo relativo 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\$ 19,774,259.60 (DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA CENTAVOS 60/100)**, SU EQUIVALENTE EN DÓLARES ES DE **US\$ 338,137.13 (TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE DÓLARES CON TRECE CENTAVOS 13/100)**.

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

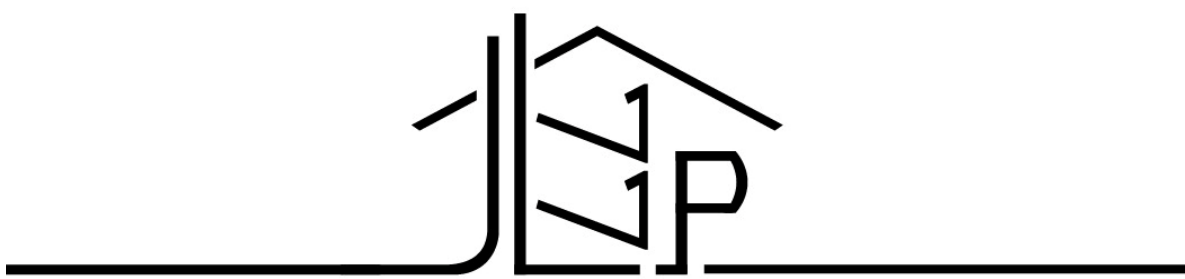
Índice.

- 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: 4000331569
- Libro: 0226
- Folio: 087
- Metraje: 386.10
- Designación Catastral: 413257106515
- Solar:
- Manzana:
- Distrito Catastral:

Colindancias.

Norte: Calle S/N.

Sur: Calle S/N.

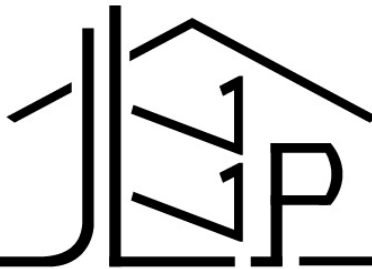
Este: Calle S/N.

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 Certificados de Titulos		386.10
Aceras	Si	Área Ocupada			
Líneas de Electricidad	Si	Primer Nivel Gimnasio	8.10	4.50	36.45
Agua Potable	Si	Piscina 1			
Líneas Telefonicas	Si	Segundo Nivel Club 1	12.90	8.30	107.07
Cloaca	Si	Segundo Nivel Club 2	12.90	3.00	38.70
Drenaje Pluvial	Si	Primer Nivel Apto. 1	9.45	12.10	114.34
Alumbrado Publico	Si	Segundo Nivel Apto. 1	9.45	12.10	114.34
Tele-Cable	Si	Primer Nivel Apto. 2			69.80
Colegio o Escuela	Si	Segundo Nivel Apto. 2			50.10
Pozo Séptico	No	Valores			
		Descripcion	Área	P/U	Valores
		Área Registrada	386.10	RD\$ 7,000.00	2,702,700.00
		Área Ocupada			
		Primer Nivel Casa 1 Parte Trasera	32.40	RD\$ 12,960.00	RD\$ 419,904.00
		Primer Nivel Gimnasio	36.45	RD\$ 31,320.00	RD\$ 1,141,614.00
		Piscina 1		P.A.	RD\$ 1,100,000.00
		Cisterna (2)		P.A.	RD\$ 396,000.00
		Segundo Nivel Club 1	107.07	RD\$ 17,600.00	RD\$ 1,884,432.00
		Segundo Nivel Club 2	38.70	RD\$ 31,320.00	RD\$ 1,212,084.00
		Primer Nivel Apto. 1	114.34	RD\$ 31,320.00	RD\$ 3,581,128.80
		Segundo Nivel Apto. 1	114.34	RD\$ 31,320.00	RD\$ 3,581,128.80
		Primer Nivel Apto. 2	69.80	RD\$ 31,320.00	RD\$ 2,186,136.00
		Segundo Nivel Apto. 2	50.10	RD\$ 31,320.00	RD\$ 1,569,132.00
Área de Construcción	563.20	Presupuesto a nuevo de Construcosto			RD\$ 31,320.00
		Porcentaje de Depreciación			0%
		Valor Depreciado			RD\$ 31,320.00
Total, General RD. \$					RD\$ 19,774,259.60
Total, General US. \$					US\$ 338,137.13
Nota: La Tasa de Cambio del Dia 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

Primer Nivel Casa 1 Parte Trasera: Cocina, Piso en Cerámica, Gimnasio, Piscina, Cuarto Almacén, 2 Baños, 1 Bar.

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

Primer Nivel Apto. 1: 2 Habitaciones, 1.5 Baños, Sala, Cocina, Comedor, Meseta en Granito, Piso en Porcelanato, Puerta en Polimetal y Caoba, Ventanas en Cristal.

Segundo Nivel Apto. 1: 2 Habitaciones, 1.5 Baños, Sala, Cocina, Comedor, Techo en Madera.

Primer Nivel Apto. 2: 3 Habitaciones, 2.5 Baños, Sala, Cocina, Comedor, Piso en Porcelanato, Meseta en Granito, Puerta en Caoba, Gabinete en Caoba.

Segundo Nivel Apto. 2: 2 Habitaciones, Sala, 1.5 Baños, 2 Balcones, Comedor, Piso en Porcelanato, Meseta en Granito, Puerto Caoba, Gabinete en Caoba.

- **Arquitectura:**

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

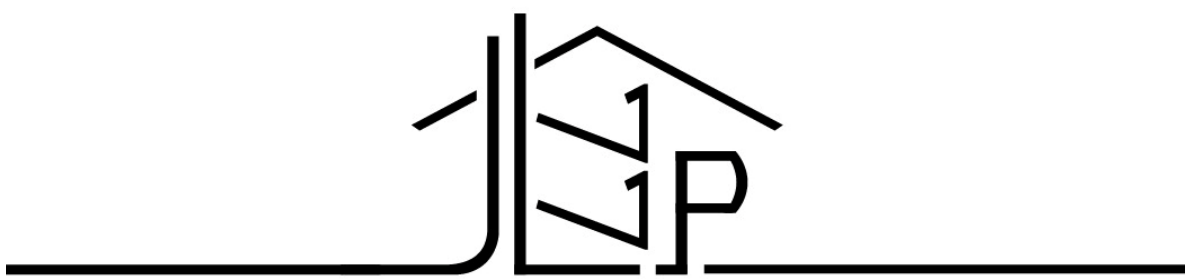
Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
----------	-------------	-------	------	----------

- **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.

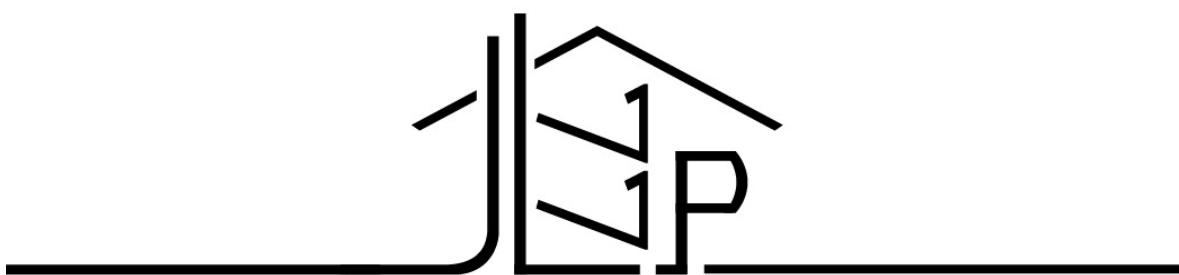
El valor de mercado expresado no incluye cualquier otro valor que pueda derivarse por otras causas o por la privación del usufructo de la propiedad tasada.

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.

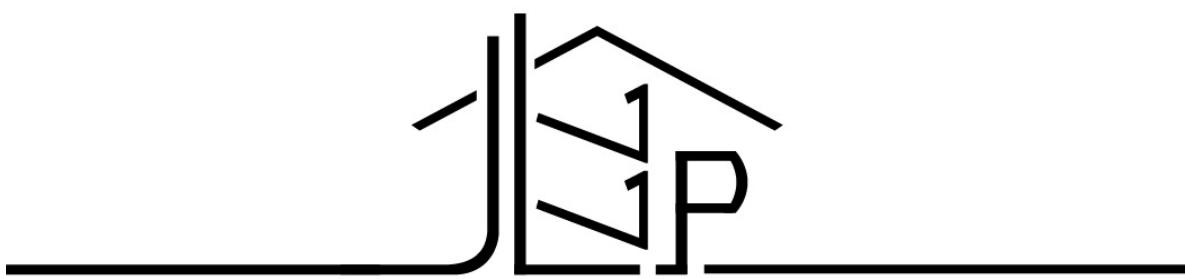
Certificamos haber inspeccionado la propiedad personalmente y de conformidad en nuestros conocimientos y experiencia, todo lo expuesto e informando en este trabajo, es verídico y correcto, sujeto a las condiciones contingentes y limitantes Anexas.

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\$ 19,774,259.60** (DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA CENTAVOS 60/100), SU EQUIVALENTE EN DÓLARES ES DE **US\$ 338,137.13** (TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE DÓLARES CON TRECE CENTAVOS 13/100).

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

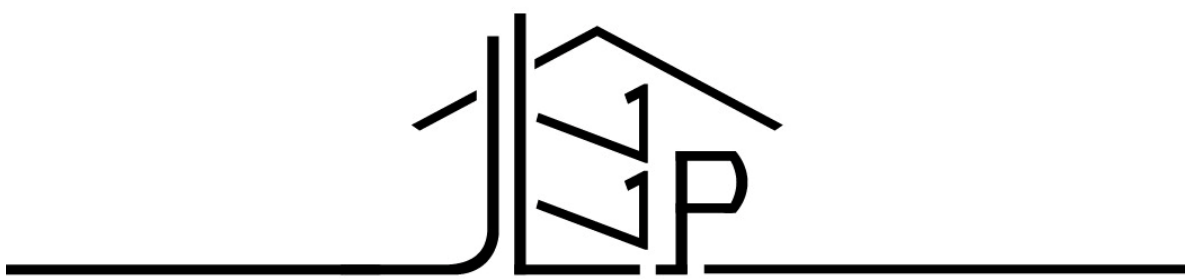
Fotografías de la Propiedad.



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

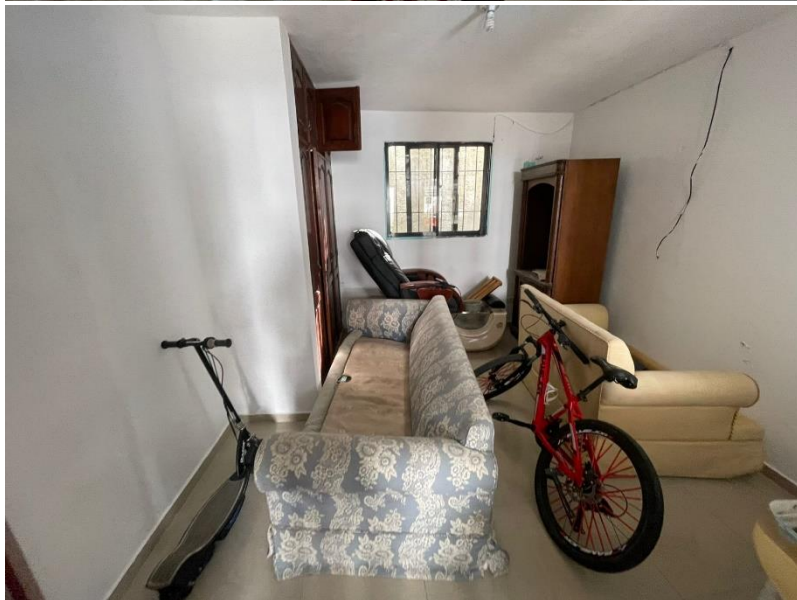


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

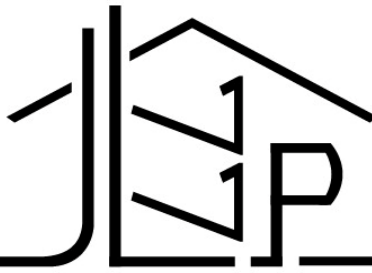
Fotografías de la Propiedad.



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

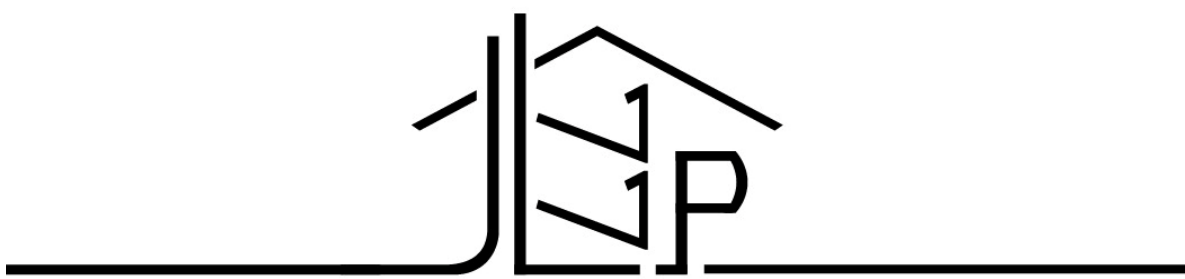
Fotografías de la Propiedad.



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

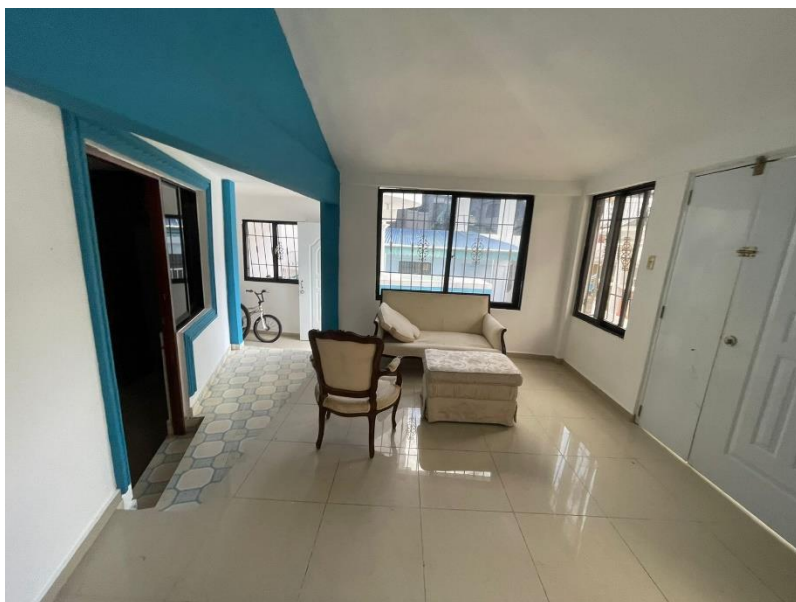
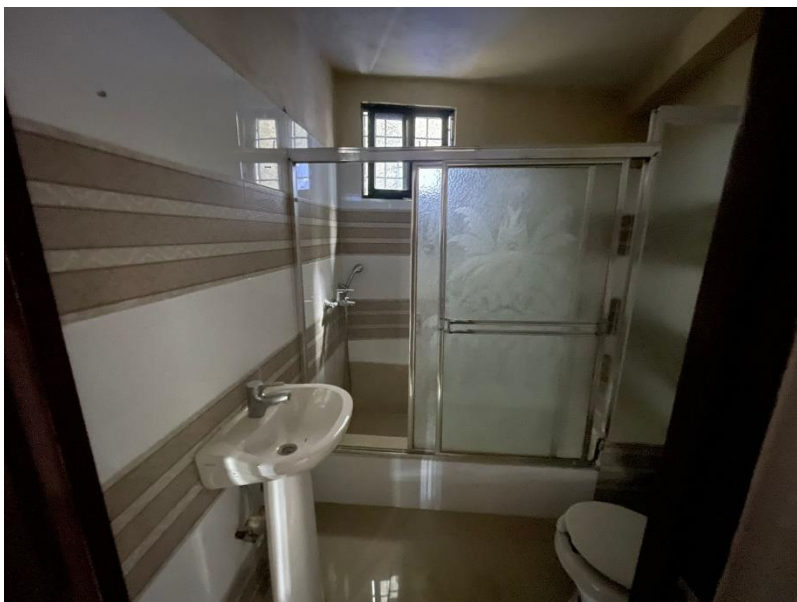


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

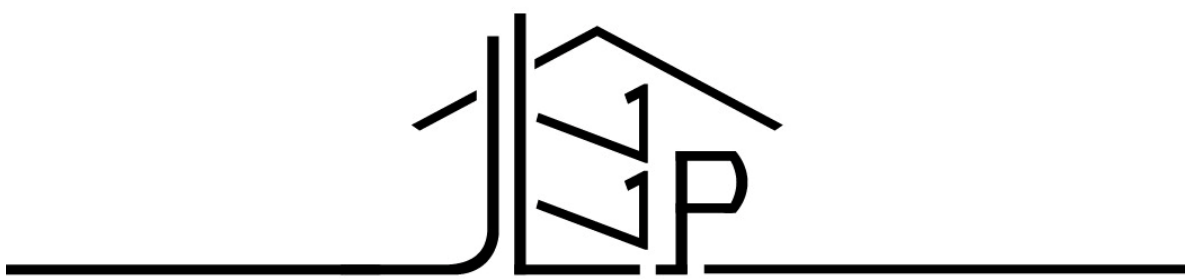
Fotografías de la Propiedad.



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

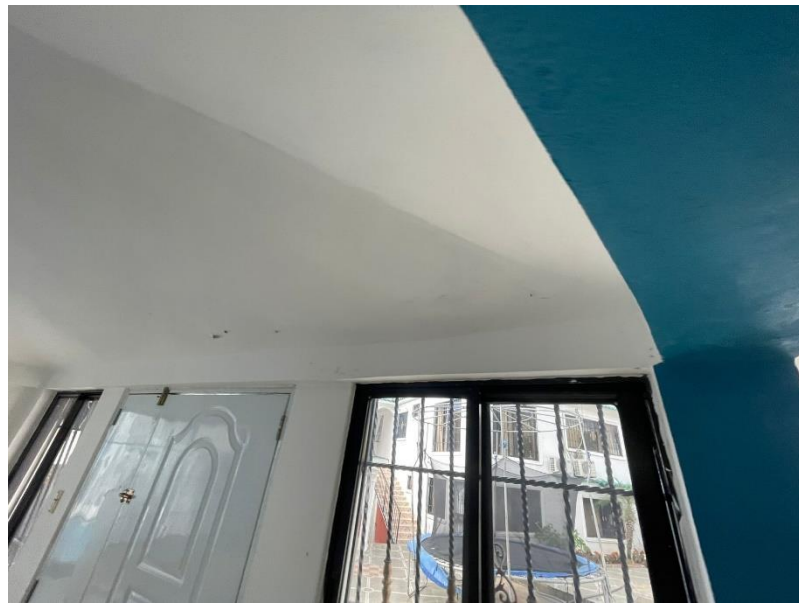


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

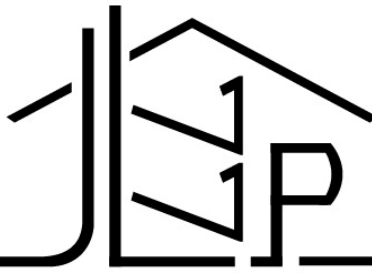
Fotografías de la Propiedad.



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

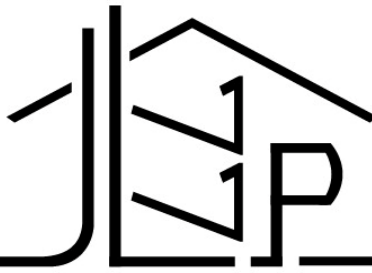
Fotografías de la Propiedad.



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

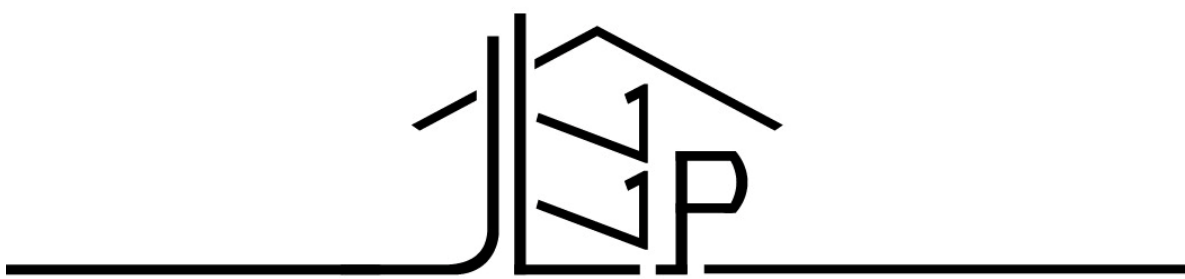
Fotografías de la Propiedad.



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

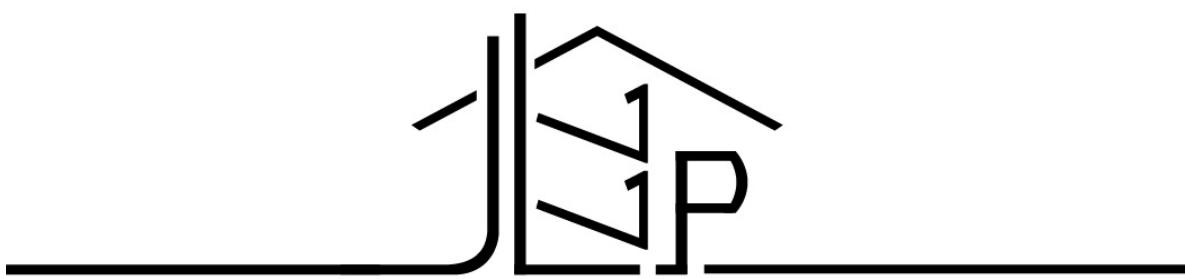
Fotografías de la Propiedad.



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

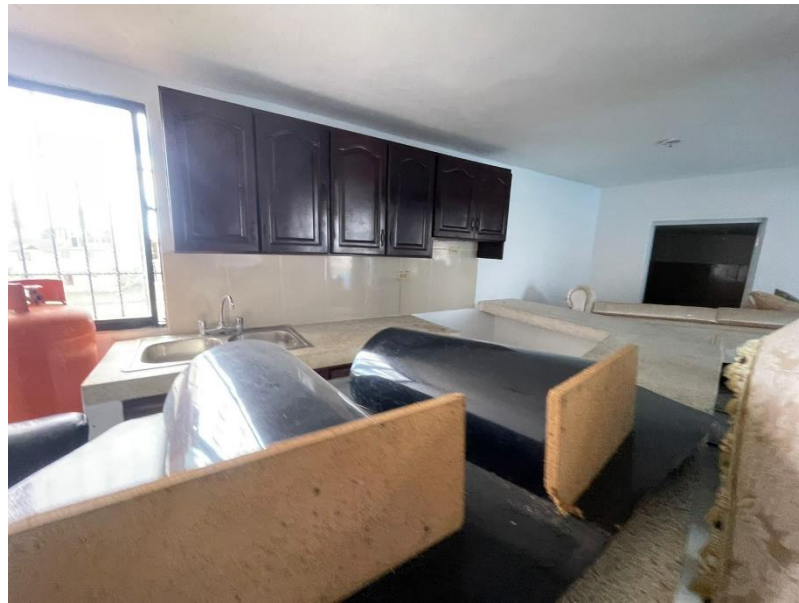
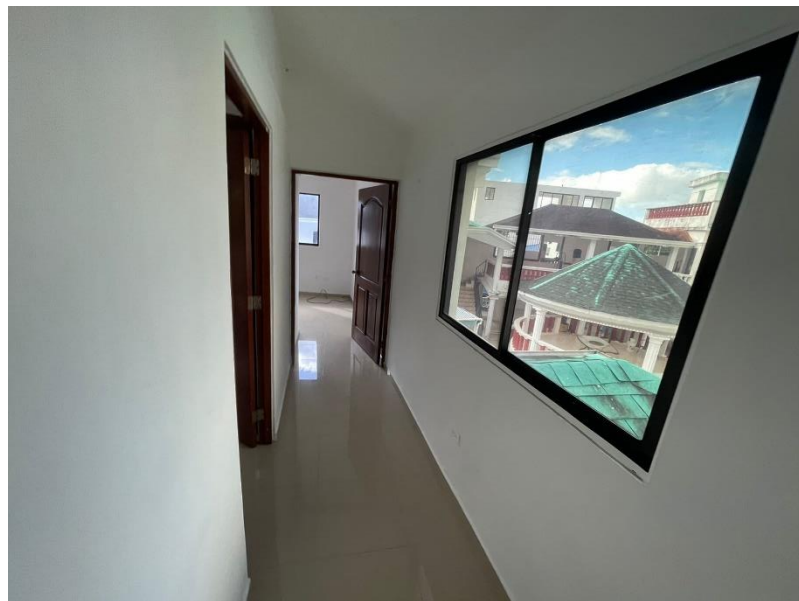


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

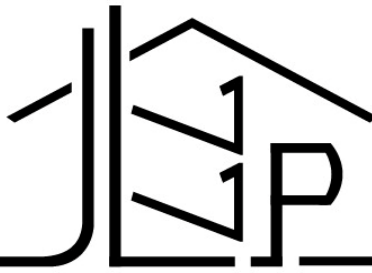
Fotografías de la Propiedad.



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

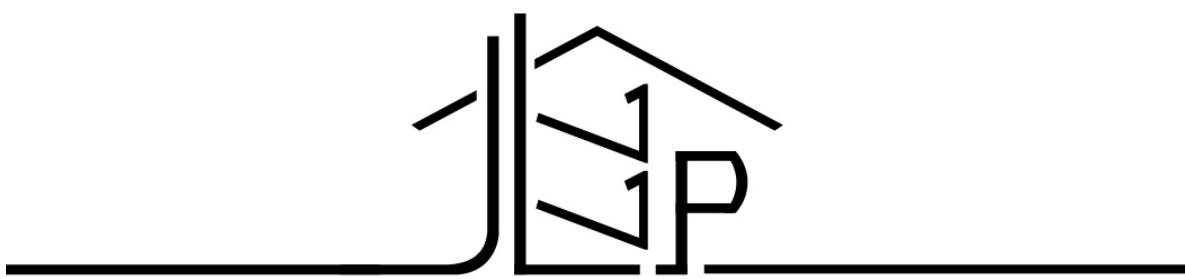
Fotografías de la Propiedad.



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

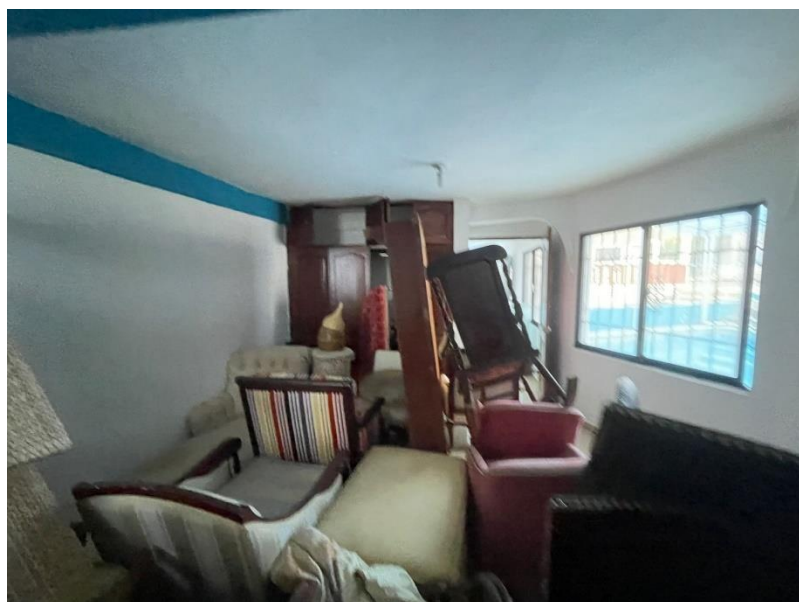
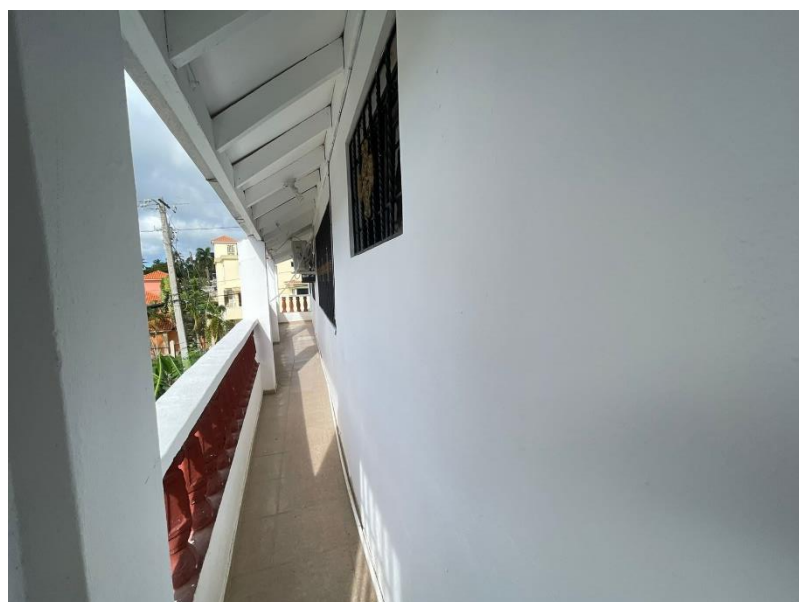
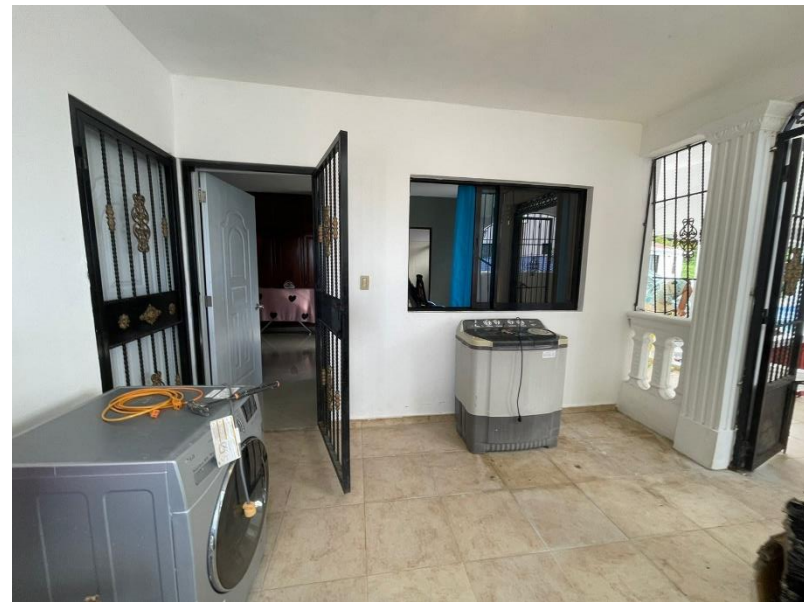


Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📷 jl77pconstructora

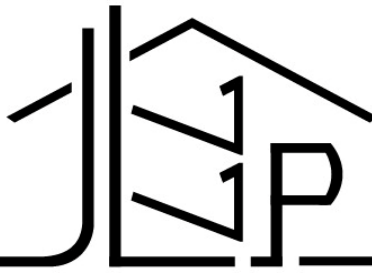
Fotografías de la Propiedad.



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:

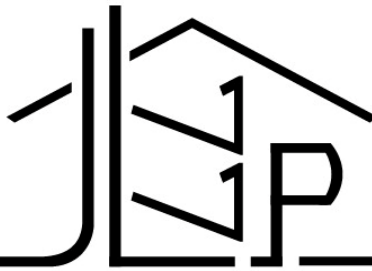
Norte: 2127055.00

Este: 435161.00

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

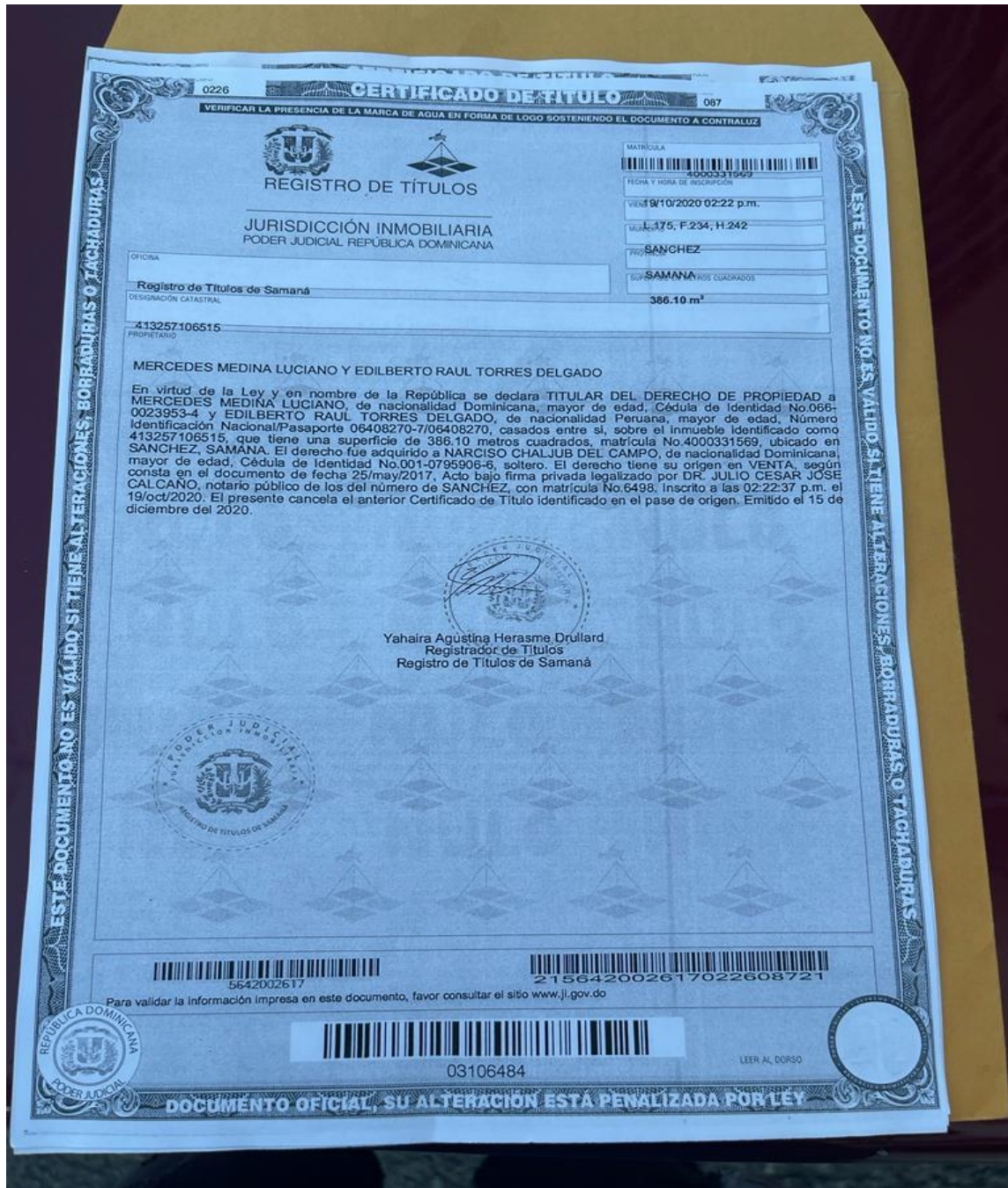
[Avenida Presidente Vásquez No. 18, Plaza los Pinos Tamboril, Rep. Dom. Tel: 809-448-5738 RNC: 132-35767-1](#)



Ingenieros, Constructores & Tasadores

✉ lunajulian57@gmail.com

📍 jl77pconstructora



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