

TASACIÓN

SOLICITADO POR JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS



**TIPO DE EDIFICACIÓN
SOLAR SEMBRADO DE PLATANO**

LOCALIZACIÓN

CALLE MONCHO PANTALEON CASI ESQ. CALLE VIRGEN PANTALEON, EN LA SECCION CONUCO, EN EL MUNICIPIO DE SALCEDO, PROVINCIA HERMANAS MIRABAL, REPÚBLICA DOMINICANA.

TASADOR

ING. FERMÍN MANUEL RODRÍGUEZ GARCÍA
MIEMBRO DEL INSTITUTO DE TASADORES
DOMINICANOS INC. No. 275
CODIA 6575

12 DE MAYO DEL AÑO 2025



San Francisco de Macorís
12 de MAYO del AÑO 2025

Sr. JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS
CIUDAD

Distinguido Señor

Anexo encontrarán informe y Certificación de un avalúo de UN SOLAR SEMBRADO DE PLATANO, Propiedad de los Sres. JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS E IDELSA MERCEDES VASQUEZ MARTINEZ y a solicitud de USTED, localizado en la CALLE MONCHO PANTALEON CASI ESQ. CALLE VIRGEN PANTALEON, EN LA SECCION CONUCO, EN EL MUNICIPIO DE SALCEDO, PROVINCIA HERMANAS MIRABAL, REPÚBLICA DOMINICANA.

Esperando haber satisfecho su solicitud se despide de usted.

Ing. Fermin Manuel Rodríguez García

TASADOR

Codia : 6575, Itado : 275
San Francisco de Macorís, R.D.
Tel. 809-697-0222.



INFORME DE AVALUO

TIPO DE PROPIEDAD: SOLAR SEMBRADO DE PLATANO

PROPIETARIO: JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS E
IDELSA MERCEDES VASQUEZ MARTINEZ

REQUERIDO POR: JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS

DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE MONCHO PANTALEON CASI ESQ.
CALLE VIRGEN PANTALEON, EN LA
SECCION CONUCO, EN EL MUNICIPIO DE
SALCEDO, PROVINCIA HERMANAS
MIRABAL, REPÚBLICA DOMINICANA.

UBICACION CATASTRAL: 315461014049

COORDENADA: 19.358883-70.370617

METODOLOGIA USADA: ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

OBJETIVO: ESTA TASACIÓN TIENE COMO OBJETIVO
DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE
PARA FINES PRIVADOS

PROPARADO POR: Ing. Fermín Rodríguez

FECHA: 12 DE MAYO DEL AÑO 2025



CERTIFICACIÓN DE VALUACIÓN

El suscrito desea dejar constancia de que no tiene ni prevee tener interés personal, en el INMUEBLE que se describe a continuación:

Un Lote de Terreno con una extensión superficial de **3,434.43** metros cuadrados consistente en UN **SOLAR SEMBRADO DE PLATANO**, localizado en la CALLE MONCHO PANTALEON CASI ESQ. CALLE VIRGEN PANTALEON, EN LA SECCION CONUCO, Con Certificado de Título Matricula No. **1600011176**, Correspondiente a la Designación Catastral no.**315461014049**, EN EL MUNICIPIO DE SALCEDO, PROVINCIA HERMANAS MIRABAL, REPÚBLICA DOMINICANA.

ESTE AVALUO HA SIDO REALIZADO DE CONFORMIDAD CON EL CODIGO DE ETICA DEL INSTITUTO DE TASADORES DOMINICANOS INC. (ITADO), AFILIADO A LA UNION PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACION (UPAV).

Perteneciente a los Sres. JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS E IDELSA MERCEDES VASQUEZ MARTINEZ

A solicitud del Sr. JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS



Declaramos que los datos obtenidos que han servido de base para el estimado del valor actual del inmueble, son verídicos y correctos a su mejor saber y entender que no se ha omitido ni adherido ningún detalle que pueda incidir en el valor final ponderado.

Certificamos que después de haber estudiado, analizado y comprobado los datos resultantes, hemos estimado y considerado el valor final actual para dicho inmueble en **RD\$12,620,000.00 (DOCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS CON 00/100).**

ESTA TASACION TIENE COMO OBJETIVO DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE, PARA FINES PRIVADOS

San Francisco de Macorís, a los 12 días del mes de MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025).



Ing. Fermín Manuel Rodríguez García.

TASADOR

Codia : 6575, Itado : 275
San Francisco de Macorís, R.D.
Tel. 809-588-8529.

ING. FERMIN MANUEL RODRIGUEZ G.
CODIA 6575, ITADO 275

INFORME TECNICO Y VALUACION

1.- GENERALES.

1.1 SOLICITANTE

Nombre JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS Tel. _____
Representante _____ Tel. _____

Dirección del Inmueble:

Calle / Avenida CALLE MONCHO PANTALEON CASI ESQ. CALLE VIRGEN PANTALEON No. _____
Urb./ Ens./Reparto CONUCO CIUDAD SALCEDO
Tipo Edificación SOLAR SEMBRADO DE PLATANO Edad _____

1.2 ESTADO AL MOMENTO DEL INFORME

Proyecto En Construcción Existente En Reparación

2.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

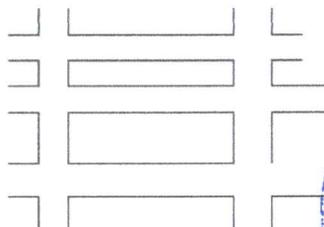
Registro del Título del Departamento de SALCEDO Fecha 30/7/2019
Matricula no. 1600011176 Expedido(s) a favor de: JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS
E IDELSA MERCEDES VASQUEZ MARTINEZ Solar(es) No.(s) _____ Manzana no. _____
Parc. No. _____ Designacion Catastral no. 31 5461014049 DC. _____
Ciudad o Municipio SALCEDO Sección _____
Provincia o Distrito HERMANAS MIRABAL Inscripción No. _____ Folio No. 0 55 Libro No. 0 085

3.- SOLAR

3.1 FORMA Y LOCALIZACION

Regular Iregular
 Esquina Medial

Frente 47.70 ML
Fondo 72.00 ML
Area 3,434.43 MT2



3.2 COLINDANCIAS

NORTE: _____ ESTE: _____
SUR: _____ OESTE: _____

OBSERVACIONES:

BAÑOS:

Baños Principal _____ Piezas _____ Accesorios Niquelado Botiquin Otros _____
 Recubrimiento: Marmol Ceramicas Azulejos Otros _____ hasta _____
 Muebles _____ Vestidos _____
 Baño(s) _____ Piezas. Accesorios Niqs. Proc. Botiquin Otros _____
 Recubrimiento: Marmol Ceramica Botiquin Otros _____ hasta _____
 1/2 Baño(s) _____ Piezas. Accesorios Niqs. Proc. Botiquin Otros _____
 Recubrimiento: Marmol Ceramica Botiquin Otros _____ hasta _____

INSTALACIONES SANITARIAS

Completa _____ Incompletas _____ Bomba de _____ HP
 Planta Electrica de _____ KH Caseta Planta / Bomba Bomba de _____ HP
 Calentador _____ Sistema de _____ gls
 Empotrada Colgante
 Completa Incompleta Lamparas _____

4.2 AMBIENTE DE CADA UNIDAD DEL PROYECTO

<input type="checkbox"/> Galeria	<input type="checkbox"/> Balcon(es)	<input type="checkbox"/> Marquesina(s)	<input type="checkbox"/> Garaje
<input type="checkbox"/> Escalera	<input type="checkbox"/> Escalera Servicio	<input type="checkbox"/> Vestibulo	<input type="checkbox"/> Sala
<input type="checkbox"/> Estar	<input type="checkbox"/> Sala - comedor	<input type="checkbox"/> Comedor	<input type="checkbox"/> Estudio
<input type="checkbox"/> Cocina Pantry	<input type="checkbox"/> Despensa	<input type="checkbox"/> Cocina	<input type="checkbox"/> Pantry
<input type="checkbox"/> Dormitorio Principal	<input type="checkbox"/> Dormitorios	<input type="checkbox"/> Biblioteca	<input type="checkbox"/> Baño Principal
<input type="checkbox"/> Baño(s)	<input type="checkbox"/> Vestidore(s)	<input type="checkbox"/> Medio Baño	<input type="checkbox"/> Terraza(s) Cubiertas(s)
<input type="checkbox"/> Terrasa(s) Descubierta(s)	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Vestidor de Piscina	<input type="checkbox"/> Gazebo
<input type="checkbox"/> Dormitorio(s) Servicio	<input type="checkbox"/> Baño(s) Servicio	<input type="checkbox"/> Lavadero /Planchado	<input type="checkbox"/> Ascensor
<input type="checkbox"/> Aire Acondicionado:	<input type="checkbox"/> Central _____ Tons	<input type="checkbox"/> De Ventana	<input type="checkbox"/> Portones
<input type="checkbox"/> Otros _____			

VERJAS / CERCAS

Completa Incompleta

REJAS

Completa Incompleta

4.3 TERMINACION Y ESTADO

Terminacion	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Pesima										Excelente
Estado fisico	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10



3.2 FORMA Y LOCALIZACION

Residencial: A M _____ Comercial Turistico Otros _____
Edad promedio de edificaciones adyacentes = 3 Años
Valor promedio de edificaciones adyacentes = 28,000.00 / M _____

DESEABILIDAD DEL SECTOR

Buena Media Mala

3.4 DESARROLLO DEL SECTOR

Creciente Estacionario Decreciente Integracion Cambio de uso

3.5 EDAD MEDIA DEL SECTOR

Nuevo Remodelado Antiguo

3.6 PROYECTO

Número Total _____

* Edificios _____ Planta por edificios _____

* Vivienda(s) Aislada(s) _____ En Hileras _____ Duplex Apartamentos _____

* Local(es) Comerciales _____ Oficina(s) _____ Industrial(es) _____ _____

Arquitectura: Colonial Victoriano Moderna Otra _____

3.7

4.- CARACTERISTICAS AMBIENTALES Y ESTADOS DE LA EDIFICACION

4.1 CARACTERISTICAS:

No. de Plantas _____

Uso: Residencial Comercial Industrial Turistico Otros

TIPO DE TERMINACION Lujo Normal Economico

Techo _____

Muros _____

Pisos _____

PUERTAS

Exteriores _____

Interiores _____ Closets _____

Ventanas _____

Plafond _____ En _____

Escalera _____ Pasamanos _____

COCINA

Gabinete Pared PISO _____ tope de _____

Fregadero Sencillo Doble, de _____

Lavadero Sencillo Doble, de _____ Vertedero(s)

TERRAZA

Descubierta Cubierta con _____ Piso de _____



SR. JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Proyecto SOLAR SEMBRADO DE PLATANO

	AREA Metros ²		PRECIO UNITARIO (RD\$)	VALO R (RD\$)	T O T A L E S (RD\$)
TERRENO	3,434.43	mt2	3,675.00		12,621,530.25
				-	
				-	
				-	
				-	
				-	
				-	
TOTAL GENERAL					12,621,530.25
REDONDEAMOS					12,620,000.00

12/5/2025

FECHA

ING. FERMIN MANUEL RODRIGUEZ
TASADOR

COMPARABLES (VER HOJA ANEXA)



6 VALOR LOCATIVO

Renta Mensual estim = RD\$ _____

Excelente Bueno Regular Malo

7 SERVICIOS

Acueducto Alumbrado Cloaca Septico Telefono
 Transporte Comercios Escuelas Iglesia(s) Pluvial

CALLE

Afirmado Pavimentado Aceras Contenes

8 OBSERVACIONES

EL INMUEBLE ES UN SOLAR SEMBRADO DE PLATANO, CERRADO CON ALAMBRE DE PUAS,
DE FORMA RECTANGULAR CON TOPOGRAFÍA LLANA, LOCALIZADO EN LA CALLE MONCHO
PANTALEÓN CASI ESQ. CALLE VIRGEN PANTALEÓN, EN LA SECCIÓN DE CONUCO, EN EL MUNICIPIO
DE SALCEDO, PROVINCIA HERMANAS MIRABAL.
EL SECTOR ES MIXTO RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA EN ETAPA DE DESARROLLO CRECIENTE HACIA
A LO RESIDENCIAL, PRÓXIMO HAY UNA URBANIZACIÓN EN DESARROLLO "RESIDENCIAL VICTORIA".
EL SECTOR POSEE SERVICIO DE AGUA, ENERGÍA, CALLES ASFALTADAS, ACERAS Y CONTENES
DONDE HAY VIVIENDAS, TELECABLE.
EN LA ZONA ENCONTRAMOS VARIAS FINCAS DE CACAO Y OTROS RUBROS.
LA CALIDAD DEL SECTOR ES CORRIENTE Y SU DESEABILIDAD ES MEDIA.
EL MEJOR Y MAS ALTO USO ES EL RESIDENCIAL.

En SAN FRANCISCO DE MACORIS el día 12 DE MAYO DEL Año 2025

ING.FERMIN M. RODRIGUEZ G.
CODIA.6575, ITADO 275
Cel. 809-697-0222



COMPARABLE

1 - EN LA CALLE 2DO. ESQ. CALLE C, DE LA URB. NUEVO CONUCO, VENDEN UN SOLAR DE 667MT2 A **\$6,000/MT2** TEL: 809-841-1390
COORDENADA APROXIMADA: 19.364392,-70.366893

2 - FRENTE A LA URB. NUEVO CONUCO HAY UNA URBANIZACIÓN EN DESARROLLO "URB. ACACIA" Y VENDEN EL METRO CUADRADOS DE TERRENOS A **\$6,500/MT2**
TEL: 809-729-2473
COORDENADA APROXIMADA: 19.364907,-70.369725

3- PROXIMO AL INMUEBLE HAY UNA URBANIZACION EN DESARROLLO "RESIDENCIAL VICTORIA Y VENDEN EL METRO CUADRADO DE TERRENO A **\$6,000/MT2** TEL: 829-521-8675 Y 809-753-2005
COORDENADA APROXIMADA: 19.357995,-70.366672

OBTENCIÓN DEL VALOR

A ESTAS CINCO MUESTRAS LE APLICAMOS DIFERENTES MÉTODOS ESTADÍSTICOS DE TENDENCIA CENTRAL (ESTIMADORES ROBUSTOS) COMO SON: MEDIA WINZORIZADA, MET DANES, ESTIMADOR M DE HUBER, ESTIMADOR L DE HUBER, MEDIANA DE HODGES LEHMANN, MEDIA ARITMÉTICA MÚLTIPLE SUCESIVA, TRIMEDIA DE TUKEY Y ESTIMADOR B.E.S.

DE ESTOS ESTIMADORES USAREMOS EL VALOR RESULTANTE DEL ESTIMADOR, B.E.S, MEDIANA DE HODGES LEHMAN Y MEDIA ARITMETICA MULTIPLE SUCESIVA QUE ES **RD\$6,125.00**

A ESTE VALOR VAMOS HACER UN AJUSTE DE MENOS 40% POR NEGOCIACION, UBICACIÓN Y TAMAÑO, EL VALOR DESPUES DE APLICAR ESTE AJUST ES DE

$\$6,125.00 \times 40\% = \$2,450.00$

$\$6,125.00 - \$2,450.00 = \$3,675.00$

Ing. Fermín Manuel Rodríguez García

TASADOR

Codia : 6575, Itado : 275

Tel. 809-588-8529/ Tel. 809-588-8529.



RESULTADOS PRELIMINARES SIN TRATAMIENTO DE DATOS

n Σ \bar{X} X_{med}
 σ s δ CV

ESTIMADORES ROBUSTOS - CON TRATAMIENTO DE DATOS

Media Winsorizada	Nivel 1	<input type="text" value="6,000.00"/>	<input type="button" value="Ver serie->"/>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dato</th> <th>Valores</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>6,000.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>6,000.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6,500.00</td> </tr> </tbody> </table>	Dato	Valores	1	6,000.00	2	6,000.00	3	6,500.00
	Dato	Valores										
1	6,000.00											
2	6,000.00											
3	6,500.00											
Nivel 2	<input type="text" value="6,333.33"/>	<input type="button" value="Ver serie->"/>										
Metodo Danes	<input type="text" value="6,014.32"/>	<input type="button" value="Ver serie->"/>										
M- Estimador Huber Iso 13528	<input type="text" value="6,000.00"/>	<input type="button" value="Ver serie->"/>										
L - Estimador Huber	<input type="text" value="6,166.67"/>	<input type="button" value="Ver serie->"/>										
			<input type="button" value="Ver serie Original -->"/>									



ESTIMADORES NO PARAMETRICOS - ESTADISTICOS ROBUSTOS

Estimador B.E.S	<input type="text" value="6,125.00"/>
Mediana de Hodges - Lehmann	<input type="text" value="6,125.00"/>
Media aritmetica multiple sucesiva	<input type="text" value="6,125.00"/>
Trimedia de Tukey 25%Q1 + 50%Q2 + 25%Q3	<input type="text" value="6,062.50"/>
Trimedia 12.5%Q1 + 75%Q2 + 12.5%Q3	<input type="text" value="6,031.25"/>
Trimedia 10%Q1 + 80%Q2 + 10%Q3	<input type="text" value="6,025.00"/>



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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPUBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 1600011176

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN
30/jul/2019, 2:25:00PM

VIENE DE

MUNICIPIO Salcedo

PROVINCIA Hermanas Mirabal

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS
3,434.43 m²

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DE SALCEDO

DESIGNACIÓN CATASTRAL
315461014049

PROPIETARIO
JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS e IDELSA MERCEDES VASQUEZ MARTINEZ

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declaran TITULARES DE DERECHOS DE PROPIEDAD a: JOSE ANASTACIO PANTALEON TAVERAS, dp, mayor de edad, Cédula de Identidad No.001-0530735-9 e IDELSA MERCEDES VASQUEZ MARTINEZ, dominicana, mayor de edad, casados entre sí, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0530905-8, sobre el inmueble identificado como 315461014049, que tiene una superficie de 3,434.43 metros cuadrados, matrícula No.1600011176, ubicado en Salcedo, Hermanas Mirabal. El derecho tiene su origen en SUBDIVISION, según consta en el documento de fecha 18 de julio del 2019, OFICIO DE APROBACIÓN, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, inscrito en el libro diario el 30 de julio del 2019, a las 2:25:00PM. Quedando cancelada la matrícula 1600011174. Emitido el 5 de agosto del 2019.

[Handwritten signature]

Lic. Pedro R. De la Cruz Burgos
Registrador de Títulos de Salcedo



5191901451



02349853

6561 > 6561

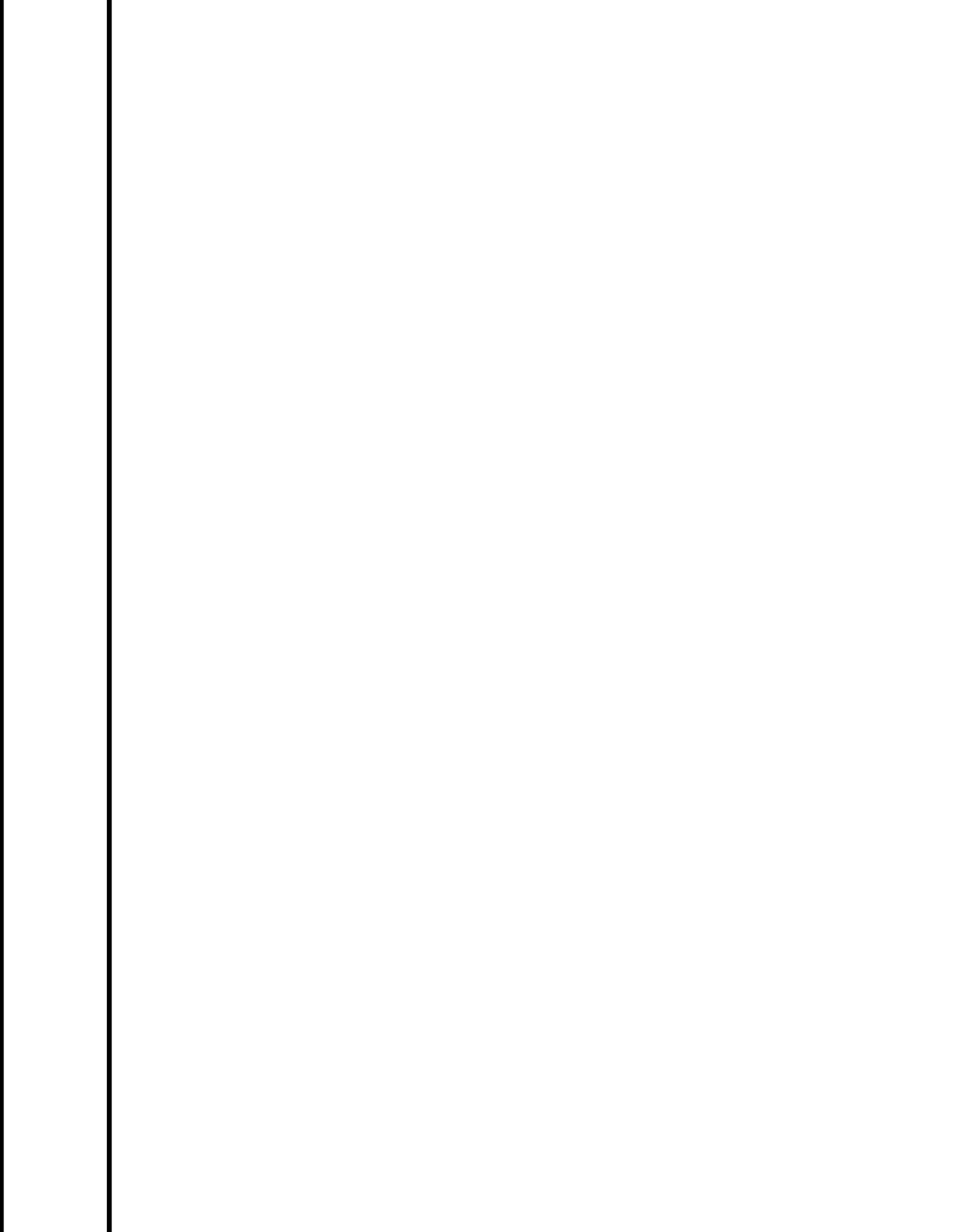
4.53

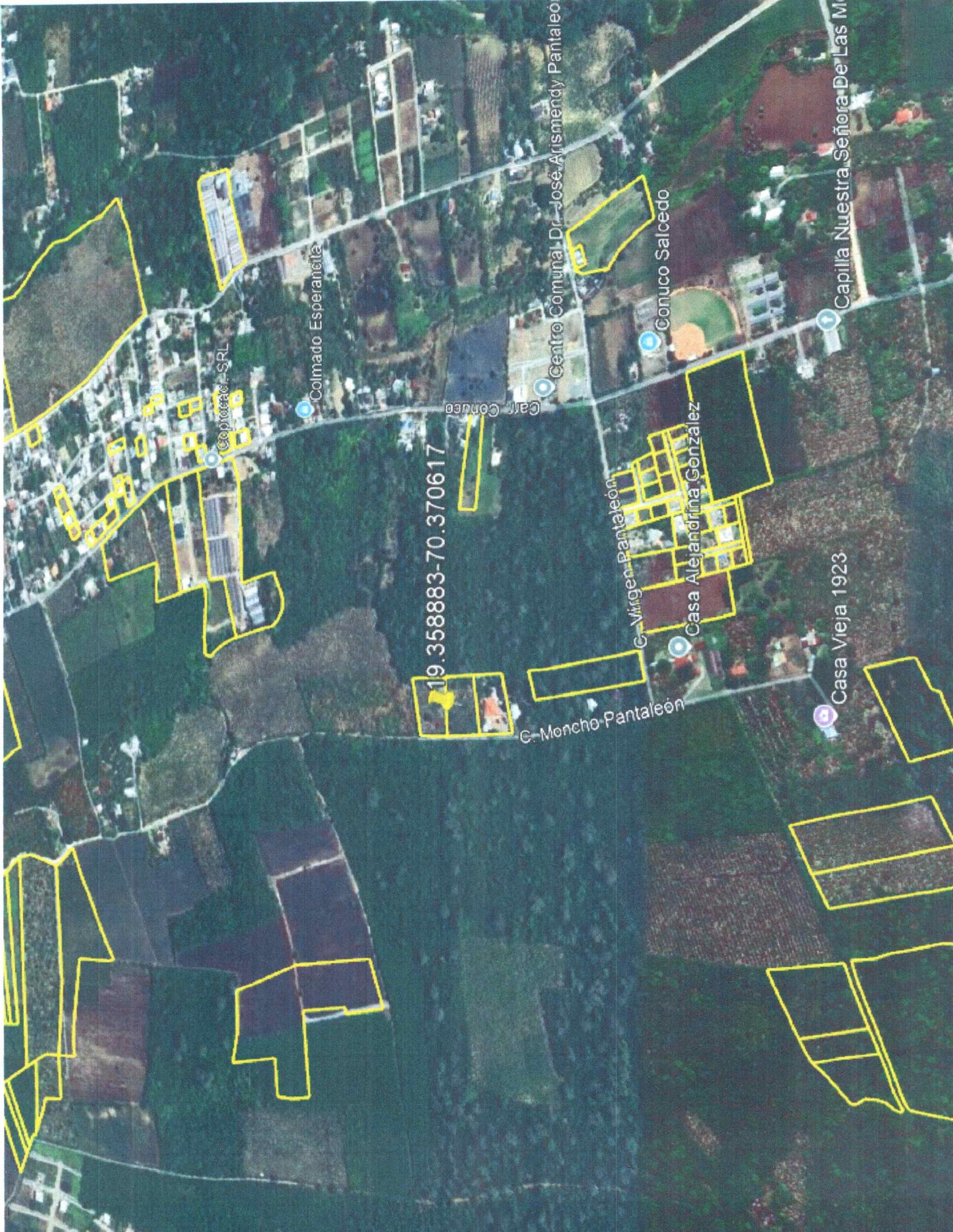
LEER AL DORSO



ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS





19.358883-70.370617

Cepirac SRL

Colmado Esperancita

Centro Comunal Dr. José Arismendi Pantaleón

Conuco Salcedo

Capilla Nuestra Señora De Las Me

C. Virgen Pantaleón

Casa Alejandrina González

Casa Vieja 1923

C. Moncho Pantaleón

