

VALUACION DE PROPIEDAD

-TERRENOS TURISTICOS-



SOLICITADO POR:

DR. RAFAEL ANTONIO MONTAS UREÑA

UBICACIÓN

**PLAYA LAVACAMA, LAS LAGUNAS DE NISIBON, HIGUEY, PROV. LA
ALTAGRACIA, R.D.**

REALIZADO POR

ING. JOSE FANTINO RIJO GARCIA

ITADO 612-CODIA 6105-CATACODIA 0770

VALUADOR-TASADOR AUTORIZADO

20 DE FEBRERO DEL 2023

20 DE FEBRERO DEL 2023
EL SEIBO, REP. DOM

DR. .
RAFAEL ANT. MONTAS UREÑA
JOSE A. SANTANA No. 9
SECTOR SAVICA, HIGUEY, R.D.

DISTINGUIDO SEÑOR MONTAS UREÑA:

LUEGO DE SALUDARLE, LE COMUNICO QUE ESTAMOS HACIÉNDOLE ENTREGA FORMAL DE LA VALUACIÓN DE PROPIEDAD, SOLICITADA POR USTED, CONSISTENTE EN UNA PORCION DE TERRENOS TURISTICOS, AMPARADO CON CERTIFICADO DE TITULO No. 99-704, PARCELA: 2-A-13, DEL DISTRITO CATASTRAL No. 37/1RA CON UN AREA DE 142,563.61 METROS CUADRADOS, UBICADO EN PLAYA LAVACAMA, LAS LAGUNAS DE NISIBON, HIGUEY, PROVINCIA LA ALTAGRACIA, R.D.

ESPERAMOS QUE ÉSTE TRABAJO TÉCNICO-PROFESIONAL DEJE SATISFECHO LOS OBJETIVOS PARA EL CUAL DARÁ USO.

ATENTAMENTE:

ING. JOSE FANTINO RIJO GARCIA
ITADO 612-CODIA 6105-CATACODIA 0770
VALUADOR-TASADOR AUTORIZADO

ORIGEN DE LA CIUDAD

ÉSTE INMUEBLE QUE VAMOS A VALUAR, ESTÁ LOCALIZADO EN PLAYA LAVACAMA, LAS LAGUNAS DE NISIBON, HIGUEY, PROVINCIA LA ALTAGRACIA, R.D.

LA AUTORIZACIÓN LEGAL DEL TERRENO ES MEDIANTE CERTIFICADO DE TITULO (MATRICULAS), DEL REGISTRO DE TITULOS, JURISDICCION INMOBILIARIA DE HIGUEY, R.D.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE (TERRENOS)

ESTE INMUEBLE CONSISTE EN UNA PORCION DE TERRENOS DE 142, 563. 61 METROS CUADRADOS, CON SUPERFICIE PLANA, UBICADO CASI EN EL FRENTE DE LA PLAYA Y EN UN ENTORNO TOTALMENTE TURISTICO Y CON BUENA DESEABILIDAD.

DATOS LEGALES INMUEBLES

PROPIEDAD DE.....DR. RAFAEL ANTONIO MONTAS UREÑA

TIPO DE PROPIEDAD.....TERRENOS

CERTIFICADO DE TITULO No.99-704, PARCELA 2-A-13

DISTRITO CATASTRAL No..... 37/1ra

LIBRO No.124

FOLIO No.95

DE FECHA17/dic/1999

AREA DE.....142, 563.61 M2

SITIO.....LAVACAMA, LAS LAGUNAS DE NISIBON

PROVINCIAHIGUEY, PROV. LA ALTAGRACIA, R.D.

CERTIFICACIÓN

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, HACEMOS SABER QUE LOS DATOS E INFORMES QUE SUMINISTRAMOS EN ÉSTA VALUACIÓN, SON VERÍDICOS Y CORRECTOS.

TRATAMOS NO IGNORAR INFORMACIONES IMPORTANTES.

CERTIFICAMOS: QUE DESPUÉS DE HABER VISITADO, ESTUDIADO, ANALIZADO Y PROCESADOS LOS DATOS RELATIVO AL INMUEBLE CONSISTENTE EN UNA PORCION DE TERRENOS DE 142, 563.61 METROS CUADRADOS, CON SUPERFICIE PLANA, UBICADO A 450 METROS DE LA PLAYA, EN UN ENTORNO TOTALMENTE TURISTICO Y CON MUY BUENA DESEABILIDAD, UBICADO EN PLAYA LAVACAMA, LAS LAGUNAS DE NISIBON, HIGUEY, PROV. LA ALTAGRACIA, R.D., **PROPIEDAD DEL DR. RAFAEL ANTONIO MONTAS UREÑA, CED. No. 028-0010250-7, POR LO TANTO:**

HEMOS ESTIMADO EL VALOR DE ESTE INMUEBLE EN: US\$ 6, 643,464.23 (SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON 23/00) EQUIVALENTE A RD\$ 372, 033, 996.70 (TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON 70/00, MONEDA DE CURSO LEGAL)

DADO EN LA CIUDAD DE HIGUEY, R.D., A LOS VEINTE (20) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2023.

ING. JOSE FANTINO RIJO GARCIA

VALUADOR-TASADOR AUTORIZADO

MIEMBRO TASADORES DEL CODIA 0770-MIEMBRO INSTITUTO TASADORES DOMINICANO 612

INDICE

CARTA ENTREGA	1
CERTIFICACION.....	2
ORIGEN DE LA CIUDAD.....	3
DESCRIPCION DEL INMUEBLE.....	4
DATOS LEGALES INMUEBLE.....	5
VALOR DEL INMUEBLE (APTO).....	6
FICHA TECNICA.....	7
OBSERVACIONES Y FIRMA AUTORIZADA.....	8

ANEXOS:

- COPIA CERTIFICADO DE TITULO
- COPIA CEDULA PROPIETARIO
- UBICACIÓN SATELITAL DEL INMUEBLE
- FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE AL 20FEBRERO/2023

**VALOR DE LA PROPIEDAD
COMPARABLES DE ENTORNOS**

No.	NOMBRE VENDEDOR (A)	AREA (M2)	PRECIO M2 (US\$)
1	Sr. Billy –Rancho Paraiso TEL. 809-820-1236	150,000.00	50.00
2	Sr. Jesus Melo. Tel. 829-782-1852	100,000.00	65.00
	Terrenos a tasar	142,563.61	¿

COEFICIENTE PARA VALORES AJUSTADOS

VALORES AJUSTADOS	Muestra 1	Muestra 2	Muestra 3
Factor Oferta de Venta	0.90	0.90	No disp.
Factor Deseabilidad	0.90	0.90	No disp..
Factor Ubicación	1.00	1.00	No disp..
Factor Tamaño	1.00	1.00	No disp..

Valor ajustado	40.50/M2	52.65/M2	
----------------	----------	----------	--

Valor por comparable ajustado	US\$ 46.60/M2		
-------------------------------	---------------	--	--

1-METODO COMPARABLES

AREA terrenos..... 142,563.61.00 M2

EN DOLARES (A UNA TASA A LA FECHA DE 56.00)

US\$ 46.60 x 142,563.61 M2.....= US\$ 6,643,464.23

EN RD\$ (PESOS DOMINICANOS).....= RD\$ 372,033,996.70

FICHA TECNICA

No. EXPEDIENTE: 255
FECHA: 20/FEBREROO/2023

SOLICITANTE:

DR. RAFAEL ANTONIO MONTAS UREÑA	CED. 028-0010250-7

PROPIETARIO:

DR. RAFAEL ANTONIO MONTAS UREÑA	CED. 028-0010250-7
---------------------------------	--------------------

OCUPADA POR:

DUEÑO X INQUILINO OTROS

DIRECCION DEL INMUEBLE: PLAYA LAVACAMA, LAS LAGUNAS DE NISIBON, HIGUEY,
PROV. LA ALTAGRACIA, REP. DOM.

ASPECTOS LEGALES

CERTIFICADO DE TITULO Y/O MATRICULA: 99-704

ACTO VENTA U OTROS;

DESIGNACION CATASTRAL: DE:37/1ra, PARCELA 2-A-13-A

COORDENADAS: 18.8588602.-68.6312783

LINDEROS:

NORTE	TERRENOS PRIVADO
SUR	TERRENOS PRIVADO
ESTE	TERRENOS PRIVADO
OESTE	SU FRENTE A CAMINO Y LA PLAYA

COORDENADAS GEOGRAFICAS: LAT/LON: 18.879316, -68.649346

CARACTERISTICAS INMUEBLE

AREA SUPERFICIE	142,563.61 M2	TIPO EDIFICACION	SI	NO
AREA CONSTRUCCION	-	Topografia Plana	x	
AREA PARQUEOS	-	Topografia Inclined		
FORMA	Rectangular	Apto para edificalidad	x	
MIXTO		No apto para edificalidad		
DESEABILIDAD	Buena			

-OBSERVACIONES: NINGUNA

TASADOR-VALUADOR

ING. JOSÉ FANTINO RIJO GARCÍA

TASADOR-VALUADOR AUTORIZADO

POST-GRADO ADM. D. LA CONST. INTEC

**MIEMBRO CODIA 6105 –MIEMBRO INSTITUTO TASADORES DOMINICANO- ITADO 612- MIEMBRO TASADORES DEL
CODIA –CATACODIA- #0770**

**-DIRECCIÓN: RESIDENCIAL HERMANOS OTTO (LOS MULTIS), CALLE AMADO CHAHIN,
EDIFICIO No. 35, APTO. 2-B, EL SEIBO, CEL. (809) 707-9140**

FIRMA