



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

INFORME DE VALUACIÓN

**DE LA PORCIÓN DE TERRENO DE 4,406,824.00 METROS CUADRADOS INMUEBLE
IDENTIFICADO CON LA DESIGNACIÓN CATASTRAL PARCELA 59, DC 08, LOCALIZADA
EN CARRETERA SÁNCHEZ, (BANÍ- AZUA); LUGAR CERRO GORDO, SECCIÓN MONTE
ANDRÉS, MUNICIPIO BANI, PROVINCIA PERAVIA, REP. DOM.**

PROPIETARIO: WILLIAM MEREDITH DRIVER



TRABAJO REALIZADO POR

Rafael Antonio Urbáez Peña

Agrimensor, Tasador Asociado
Director Tasaciones y Agrimensuras T. F y Asoc.
Perito Tasador, Especialista Maquinarias Industriales y Fincas Agrícolas

Santo Domingo, República Dominicana, 26 de mayo del año 2025

Calle Paseo de Buena Vista No.12, Buena Vista de A.H.
Tel 1-809-838-0803; 1-809-569-2093



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

CONTENIDO

- 1. INFORME EJECUTIVO DE LA TASACIÓN***
- 2. CERTIFICACIÓN DE LA VALUACIÓN***
- 3. DESARROLLO DEL INFORME DE VALUACIÓN***
- 4. ANÁLISIS LEGAL***
- 5. DATOS DEL SECTOR***
- 6. DESCRIPCIÓN Y TASACIÓN DEL TERRENO***
- 7. VALOR FINAL DEL INMUEBLE.***



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

CERTIFICACIÓN DE LA VALUACIÓN

*Después de hacer la inspección y levantamiento de las informaciones, correspondiente a la Porción de Terreno de **4,406,824.00** metros cuadrados en el ámbito de Designación Catastral **0500009639**, Localizada en el Lugar Cerro Gordo, Sección Monte Andrés, Municipio Bani, Provincia Peravia Propiedad de **WILLIAM MEREDITH DRIVER***

Al procesar las informaciones obtenidas aplicando las Normas Internacionales de Valuación (IVSC), avaladas por el Instituto de Tasadores Dominicanos Inc., podemos certificar que:

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE RD\$ 2,970,000,000.00
DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS

***Certificamos**, que no tenemos, ni tendremos en el futuro ningún interés, sobre este inmueble; que a nuestro mejor entender los datos aportados son verídicos y que el juicio de valor expresado en este informe, esta ceñido al Código de Ética del Instituto de Tasadores Dominicanos INC, por lo que no hemos ignorado u ocultado, cualquier dato que pueda influir en la opinión de valor, aquí expuesto.*

Santo Domingo, República Dominicana, 26 de mayo del año 2025

Rafael Ant Urbáez Peña

Rafael Antonio Urbáez Peña

Agrimensor, Tasador Asociado
Director Tasaciones y Agrimensuras T. F y Asoc.
Perito Tasador, Especialista Maquinarias Industriales y Fincas Agrícolas





Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALUACIÓN DE LA DE LA PORCIÓN DE TERRENO DE 4,406,824.00 METROS CUADRADOS INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA DESIGNACIÓN CATASTRAL PARCELA 59, DC 08.

LOCALIZADO	Carretera Sánchez, (Baní- Azua); Lugar Cerro Gordo, Sección Monte Andrés, Municipio Bani, Provincia Peravia, Rep. Dom.
PROPIETARIOS	William Meredith Driver
DERECHO	Certificado de Título Matricula 0500009639
TIPO DE INMUEBLE	Terreno Polivalente en zona rural
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	Porción de terreno de 4,406,824.00 Mts²

Tasación del Terreno	Área	Precio Unitario	Valor Tasado
Porción con frente a la carretera Sánchez e influencia Comercial	267,675.00	5,626.32	1,506,025,206.00
Porción con menor influencia a los servicios	2,019,629.00	651.75	1,316,293,200.75
Porción sin servicios introducidos y baja influencia	2,019,629.00	73.18	147,796,450.22
Total General	4,406,824.00	673.98	2,970,114,856.97

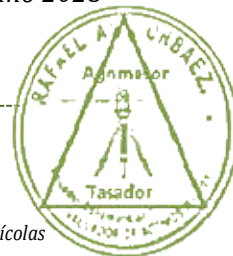
VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE RD\$ 2,970,000,000.00
DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS

Santo Domingo, República Dominicana, 26 de mayo del año 2025

Rafael Ant Urbáez Peña

Rafael Antonio Urbáez Peña

Agrimensor, Tasador Asociado
Director Tasaciones y Agrimensuras T. Fy Asoc.
Perito Tasador, Especialista Maquinarias Industriales y Fincas Agrícolas





Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

DESARROLLO DEL INFORME DE VALUACIÓN



DATOS GENERALES

INMUEBLE A TASAR

*Porción de terreno de **4,406,824.00 Mts²** ubicado en el Lugar Cerro Gordo, Sección Monte Andrés, Municipio Bani dedicada para múltiples usos agrícola, minero y desarrollo de energía renovables las cuales no tiene mejoras introducidas*

PROPIETARIO

William Meredith Driver

OBJETIVO DE LA TASACIÓN

*Obtener el **valor de mercado** del inmueble, el cual será utilizado para toma de decisiones posteriores.*

METODOLOGÍA

*La obtención de estos valores fue fruto de los métodos sugeridos por las **normas internacionales de valuación (IVS)** y avalados por **Instituto de Tasadores Dominicanos Inc.** para este tipo de inmueble.*



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

ANÁLISIS LEGAL DEL INMUEBLE

1	DESIGNACIÓN CATASTRAL	0500009639
2	SUPERFICIE DEL INMUEBLE	4,406,824.00 Mts ² .
3	PROPIETARIO	WILLIAM MEREDITH DRIVER Y JORGE MORALES PAULINO
4	MODO DE OBTENCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.	POR VENTA SEGÚN DOCUMENTO DE FECHA 21 DE JULIO DEL 2010 LEGALIZADO POR DR. JUAN BIENVENIDO JIMÉNEZ CASTRO.
5	DERECHO SUSTENTADO POR	CERTIFICADO DE TÍTULO MATRICULA No 0500009639 EMITIDO EL 24 DE AGOSTO DEL 2011 POR EDWIN BARTOLOMÉ CASTILLO REGISTRADOR DE TÍTULOS DE BANI.





Rafael Ant. Urbáez Peña





Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

LIBRO	0209	CERTIFICADO DE TÍTULO	FOLIO	074
VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ				
 REGISTRO DE TÍTULOS		MATRICULA  0500009639		
		FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 31/may/2011, 12:20:00PM		
		VIENE DE L0202, F011		
		MUNICIPIO Bani		
		PROVINCIA Peravia		
		SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 4,406,824.00 m ²		
OFICINA REGISTRO DE TÍTULOS DE BANI				
DESIGNACIÓN CATASTRAL Parcela 59, DC 8				
PROPIETARIO WILLIAM MEREDITH DRIVER				
<p>En virtud de la Ley y en nombre de la República se declaran TITULARES DE DERECHOS DE PROPIEDAD a: VICTOR RODRIGUEZ , puertorriqueño, mayor de edad, soltero, Pasaporte No.401629593; WILLIAM MEREDITH DRIVER, británico, mayor de edad, soltero, Pasaporte No.099096724 y JORGE MORALES PAULINO, dominicano, mayor de edad, casado con la Sra. Sandra Mayra E. Castillo Castillo, Portadora de la Cedula No. 001-0081967-1, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0082324-4, sobre el inmueble identificado como Parcela 59, del Distrito Catastral No.8, que tiene una superficie de 4,406,824.00 metros cuadrados, matrícula No.0500009639, ubicado en Bani, Peravia . El derecho fue adquirido a JULIO DE LA CRUZ RODRIGUEZ, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0899030-0 y VICTORIA DE RODRIGUEZ, dominicana, mayor de edad, CASADOS ENTRE SI, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0144662-3. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 21 de julio del 2010, CONTRATO BAJO FIRMA PRIVADA, legalizado por DR. JUAN BDO. JIMENEZ CASTRO, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.2401, inscrito en el libro diario el 31 de mayo del 2011, a las 12:20:00PM. El presente cancela el anterior Certificado de Título registrado en el libro de títulos No.0202, folio 011. Emitido el 24 de agosto del 2011.</p>				
<p>Lic. Edwin Bartolomé Castillo Registrador de Títulos de Bani</p> 				
 2561100775				



Calle Paseo de Buena Vista No.12, Buena Vista de A.H.
Tel 1-809-838-0803; 1-809-569-2093



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

ANÁLISIS DEL SECTOR



El sector Cerro Gordo, ubicado en la Sección Monte Andrés, Municipio Baní, Provincia Peravia, es una zona con características geográficas y socioeconómicas relevantes:

Ubicación y Características Geográficas

- Cerro Gordo es una **colina** con una altitud aproximada de **225 metros**, situada cerca de **Galeon**
- Su relieve influye en el tipo de desarrollo urbano y agrícola de la zona.

Infraestructura y Accesibilidad

- La zona cuenta con **vías secundarias** que conectan con el municipio de Baní, facilitando el acceso a servicios y comercio.
- La infraestructura es mixta, con presencia de **viviendas rurales y terrenos agrícolas**.

Actividad Económica y Uso del Suelo

- Se observa un predominio de **actividades agropecuarias**, con terrenos destinados a cultivos y producción agrícola y explotación miera de agregados de la construcción.
- Recientemente, se ha aprobado un **proyecto agro energético** en el área, lo que podría influir en el valor de los terrenos.

Aspectos Sociales y Desarrollo

- La comunidad mantiene un perfil **semi-rural**, con una población que depende en gran medida de la agricultura.
- La cercanía a Baní permite acceso a servicios esenciales como educación y salud.



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

El Complejo Agroenergético Fotovoltaico Sunfarming Food & Energy 50 MW, ubicado en Cerro Gordo, Sección Monte Andrés, Municipio Baní, Provincia Peravia, tendrá un impacto significativo en la valuación de terrenos. Aquí te explico los principales efectos:

Impacto en la Valuación de Terrenos

1. Aumento del Valor de Suelo

- La instalación de una **central solar fotovoltaica de 50 MW** incrementará el interés por terrenos cercanos, especialmente para desarrollos comerciales y agrícolas.
- La mejora en infraestructura y acceso a energía limpia puede elevar el valor de propiedades en la zona.

2. Cambio en el Uso del Suelo

- Se espera una **transición de terrenos agrícolas tradicionales hacia usos mixtos**, incluyendo producción agroenergética.
- Esto puede generar una revalorización de terrenos destinados a proyectos sostenibles.

3. Atracción de Inversiones

- La concesión otorgada por la **Comisión Nacional de Energía (CNE)** refuerza la estabilidad del proyecto, lo que puede atraer inversionistas interesados en terrenos cercanos.
- La presencia de infraestructura energética puede incentivar el desarrollo de **industrias complementarias**.

4. Impacto Ambiental y Regulaciones

- La reducción de dependencia de fuentes no renovables puede influir en regulaciones ambientales que afecten la valuación de terrenos.
- Propiedades con acceso a energía renovable pueden ser más atractivas para compradores con enfoque en sostenibilidad.



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

OBTENCIÓN DEL PRECIO UNITARIO DEL TERRENO.

Para obtener el precio unitario, del valor comercial del terreno, realizamos el estudio de mercado inmobiliario de la zona, que incluyo análisis de ventas y ofertas. Como el inmueble es un terreno extenso por lo que lo valuaremos en porciones según el nivel de influencia del uso y desarrollo de los servicios del sector y visualizando el mejor y mas productivo uso, criterio sobre el cual esta expuesto y desarrollado este estudio de valor.

PROPIEDADES COMPARABLES & REFERENCIAS VALORES		
Los Factores de Ajuste y/o Homogeneización tienen la finalidad de homologar las Muestras / Comparables al Sujeto mediante factores cuantitativos, estableciendo la relación existente entre los mismos.		
Ajuste Tamaño:	AT	Relación del tamaño del area habitable entre el Sujeto y las Muestras o Comparables
Ajuste Estatus Legal:	AEL	Define el estado de saneamiento jurídico y de ocupación del Sujeto y las Muestras: Deslindado, Constancia Anotada, En Litis, Inmueble Georeferenciado, Proceso de desalojo Ocupado, Ocupacion Ilegal .
Ajuste ubicación Geográfica:	AUG	Relación entre la ubicación geográfica del Sujeto y las Muestras / Comparables.
Ajuste Tiempo Venta (DLOM):	DLOM	(DLOM - Discounts for Lack of Marketability) Porcentaje de Descuento aplicado a las Muestras en función de su tiempo en el Mercado. Sin haberse producido un proceso de Compra Venta.
Ajuste Estado Conservación:	AEC	Relación entre el estado físico del inmueble de cara a las Muestras.
Ajuste Topografía:	ATOP	Relación de la superficie del terreno (Planimetría & Altimetría) entre el Sujeto y las Muestras.
Ajuste Venta Intermediario:	AVI	Comisiones por Ventas, Agentes Inmobiliarios. Dicho Ajuste no se aplica en las Comparables que se declaren como Ventas Realizadas.
Ajuste Oferta De Venta:	AOV	Posibles descuentos entre Precio de Oferta y Precio en que se consuma la Venta de la Propiedad.



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

Obtención de los índices de valor por medio de las comparables encontradas en el sector.

DESCRIPCIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
TIPO INMUEBLE	Terreno agricola, explotacion mango	Terreno Agricola Venta 2024	Terreno explotacion Agropecuaria	Solar uso eco-Turistico	Solar	Solar
SECTOR / DIRECCIÓN	Bani, Galeon	Bani Cerro Gordo	Bani	Bani	Bani	Bani
CONTACTO	Leoncio M Realty Tel 829-643-1282	Ezequiel Tel 829-684-5937	Juan Carlos Tel.849-920-4151	Proyecto habitaciona Galeon	Rafael Jaquez Ratal Home	Gina Paola Tel 829-757-9093
PRECIO	\$42,372.88	\$910,746.81	\$863,091.65	\$13,559.32	\$25,256.51	\$674,043.20
M² TERRENO	5400.00	364820.00	34523.66	1000.00	500.00	25000.00
USD/ M² Inmueble	7.85	2.50	25.00	13.56	50.51	17.40
DOP/ M² TERRENO	\$462.96	\$147.29	\$1,475.00	\$800.00	\$2,980.27	\$1,590.74
DOP/ Tarea	\$291,203.70	\$92,644.93	\$927,775.16	\$503,200.00	\$1,874,588.79	\$1,000,576.69
FACTOR AT 0.05	0.85	0.85	0.85	0.85	0.90	1.15
FACTOR AEL	1.00	1.00	0.97	0.97	0.97	0.97
FACTOR AUG	0.85	0.85	1.05	0.90	0.90	0.85
FACTOR DLOM	0.85	0.85	0.95	0.90	1.00	0.97
FACTOR AEC	0.85	0.85	0.90	0.90	1.00	1.00
FACTOR ATOP	0.85	0.90	1.00	0.90	0.95	0.95
FACTOR AVI Y SERV	0.90	1.00	0.90	0.90	0.90	0.90
FACTOR AOV	0.95	1.00	0.95	0.95	0.95	0.95
DOP/ M² AJUSTADO	\$175.63	\$69.20	\$933.48	\$370.01	\$1,901.96	\$1,188.36
*Media estadistica obtenida Estimador Huber ISO13528				\$10.92	Precio Unitario	\$651.75
Area Terreno en Mts²		1998369.80	Valor Total Terreno		\$ 1,302,428,792.03	

Rafael Ant. Urbáez Peña





Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

Valor de Terreno con influencia comercial al frente de la carretera Francisco del Rosario Sánchez

CUADRO DE OFERTAS LOCALIZADAS EN EL SECTOR										
No.	Descripción	Superficie	Precio	Precio Unitario	Proceso de Homogenización					Precio Ajustado
					Ubicación	dimensión	servicios	deseabilidad	oferta	
1	Terreno con 4,594 Mts2 con frente a la Carretera Sánchez vende Wagner Castillo	4,594.00	14,241,772.00	3,100.08	1.05	1.00	1.05	1.10	1.21	3,759.62
2	Solar en Carretera Sánchez con todos los permisos para expender combustible	10,000.00	58,400,000.00	5,840.00	1.00	1.05	1.00	1.05	1.10	6,438.60
3	Solar con edificación comercial tipo enramada en venta en Carretera Sánchez	8,000.00	37,200,000.00	4,650.00	1.05	1.05	1.00	1.05	1.16	5,382.96
4	Terreno en Venta en Galion con toda la Documentación	6,590.00	39,540,000.00	6,000.00	1.00	1.01	1.05	1.05	1.11	6,681.15
Precio Unitario del Terreno										5,910.78

Obtención del valor del Terreno en porciones según el nivel de influencia comercial, residencial o explotación minera, así como la influencia del desarrollo de uso fotovoltaico del sector, y posible uso del terreno en visión vinícola.

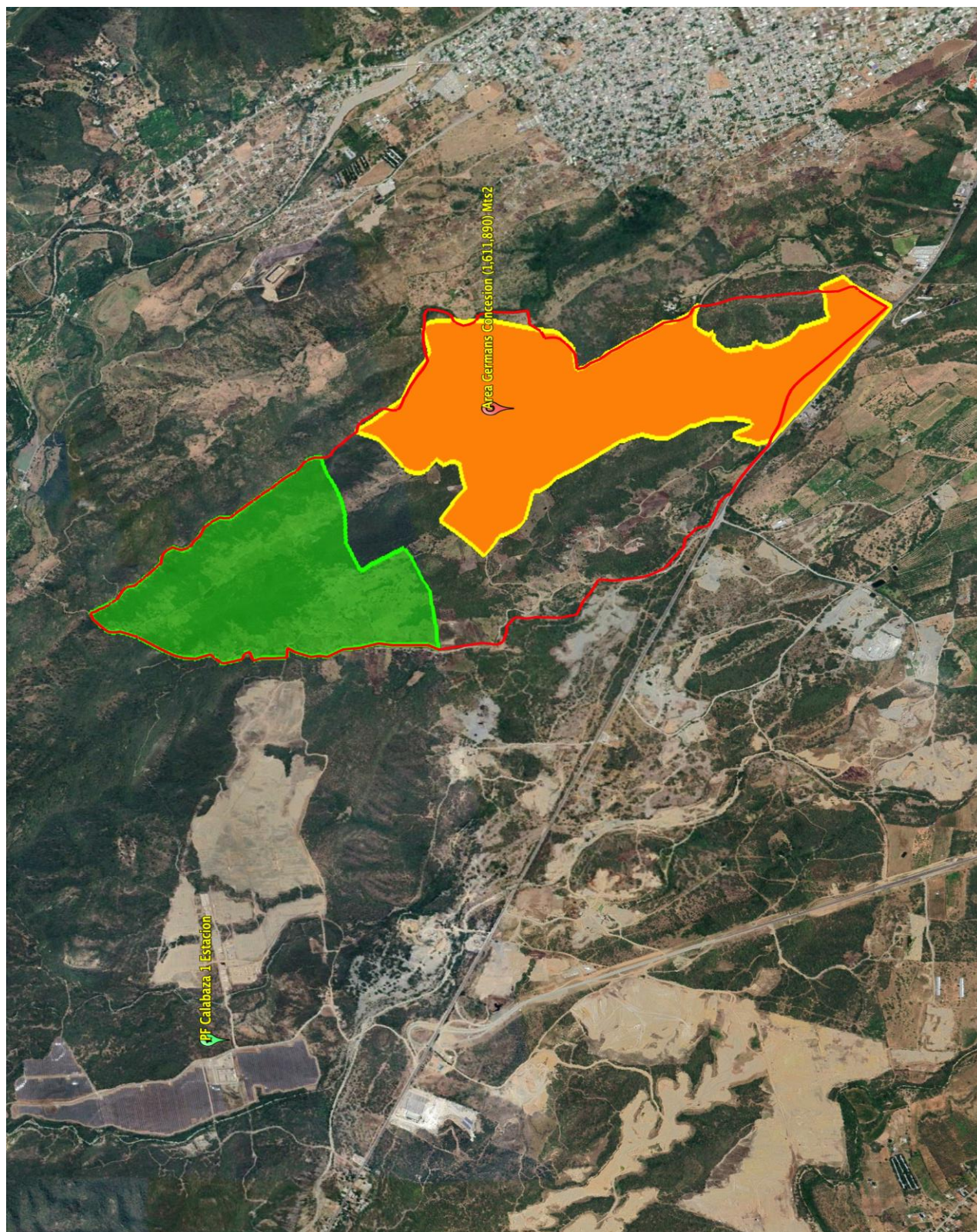
Tasación del Terreno	Área	Precio Unitario	Valor Tasado
Porción con frente a la carretera Sánchez e influencia Comercial	267,675.00	5,626.32	1,506,025,206.00
Porción con menor influencia a los servicios	1,998,369.80	651.75	1,302,437,513.89
Porción sin servicios introducidos y baja influencia	1,998,369.80	73.18	146,240,701.96
Total General	4,364,305.59	677.02	2,954,703,421.86





Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS



Calle Paseo de Buena Vista No.12, Buena Vista de A.H.
Tel 1-809-838-0803; 1-809-569-2093



Agrim. Rafael Ant. Urbáez Peña.

SERVICIOS DE AGRIMENSURAS, TASACIONES INMOBILIARIAS, INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS
VALUACIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIAS Y PRESUPUESTOS DE OBRAS

VALOR FINAL DEL INMUEBLE.

SUPERFICIE DEL TERRENO

4,406,824.00 Mts²

Tasación del Terreno	Área	Precio Unitario	Valor Tasado
Porción con frente a la carretera Sánchez e influencia Comercial	267,675.00	5,626.32	1,506,025,206.00
Porción con menor influencia a los servicios	2,019,629.00	651.75	1,316,293,200.75
Porción sin servicios introducidos y baja influencia	2,019,629.00	73.18	147,796,450.22
Total General	4,406,824.00	673.98	2,970,114,856.97

EN NÚMEROS REDONDOS

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE RD\$2,970,000,000.00
DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS.

Santo Domingo, República Dominicana, 26 de mayo del año 2025

Rafael Ant Urbáez Peña

Rafael Antonio Urbáez Peña

Agrimensor, Tasador Asociado
Director Tasaciones y Agrimensuras T. F y Asoc.
Perito Tasador, Especialista Maquinarias Industriales y Fincas Agrícolas

