



Índice de Precios

**Región Suroeste:
SAN JOSE DE OCOA**

Introducción

En este documento se establecen los valores catastrales del m² de terreno de los municipios, distritos municipales, secciones y parajes que conforman la provincia San José de Ocoa.

El Decreto no. 550-03 establece que; las tarifas de precios mínimos promedio por metros cuadrados que habrá de regir la valuación de terrenos en el país, se determinara mediante una resolución de la Dirección General del Catastro Nacional.

Este índice contribuye además, a impulsar la misión catastral de Formar, Conservar y Actualizar el Inventario de los Bienes Inmuebles del País.

Índice

Contenidos	Pág..
1. La Dirección General de Catastro Nacional	-4-
2. Conceptos Generales	-6-
3. Metodología de Trabajo	-7-
4. Región Suroeste	-8-
I. Subregión Valdesia	-9-
Generalidades Provincia San José de Ocoa	-10-
Resolución	-13-
Índice de Precios Provincia San José de Ocoa	-17-
5. Conclusiones	-24-



Dirección General de Catastro Nacional.



EL CATASTRO.

Es una herramienta que procura garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: descripción física, situación jurídica y valor económico.

La Dirección General del Catastro Nacional (DGCN), es una institución dependiente del Ministerio de Hacienda



MARCO LEGAL

La Dirección General del Catastro Nacional esta regida por la ley 150-14, de fecha 08 de abril del año 2014.

- Decreto no. 550-03, que establece las tarifas de precios mínimos promedio por metros cuadrados que habrá de regir la valuación de terrenos en el país se determinara mediante una resolución de la Dirección General del Catastro Nacional.

VISIÓN

Ser el organismo rector de la actividad catastral del país, como una entidad moderna, que sirva de soporte a las necesidades y a los planes de progreso de los diversos sectores que integran la nación.



MISIÓN

La formación, Conservación y Actualización del Inventario de los Bienes Inmuebles del País en sus aspectos gráficos, descriptivos económicos y jurídicos.

Conceptos Generales



• Índice de Precio:

Es un indicador estadístico elaborado por la Dirección General del Catastro Nacional, que determina el valor de los terrenos urbanos y rurales, aprobados mediante resolución administrativa.¹

• Valor Catastral.

Es el asignado a un inmueble, que sirve de referencia para determinadas actuaciones de la administración pública. El valor catastral será menor que el valor del mercado. Valor Catastral..²



• Criterios de valor

- La localización y circunstancias urbanísticas
- Tipologías constructivas, la calidad y antigüedad de la edificación.
- El uso
- El costo de las plantaciones
- El carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los factores apreciativos y depreciativos
- Los valores del mercado.

Vigencia del valor



Los valores catastrales se actualizarán cada cinco (05) años en la zona urbana y cada diez (10) años en la zona rural, salvo que se presenten eventos que ameriten una actualización.

1. **Índice de Precio.** Propuesta reglamento de aplicación de la ley no. 150-14, sobre catastro. Artículo 81, Pág.. 24
2. **Valor Catastral.** Propuesta reglamento de aplicación de la ley no. 150-14, sobre catastro. Artículo 81, Pág.. 22
3. **Criterios de Valor.** Propuesta reglamento de aplicación de la ley no. 150-14, sobre catastro. Artículo 81, Pág.. 22

Metodología de Trabajo



El proceso para la realización de los índices es el siguiente:



1. Investigación previa y estudio del lugar.

Es preciso conocer su geografía, valor histórico cultural, clases sociales que lo habitan y los proyectos de desarrollo a futuro que se pretende lograr en la zona.



2. Elaboración de material de apoyo.

Después de estudiada la provincia es necesario obtener cartografía, documentación pre-existente y elaborar rutas de recorrido.

3. Realizar el trabajo de campo.

En donde se recorre la provincia con especial atención en el estado y tipología de sus vías y viviendas, la accesibilidad a los servicios básicos entre otros.

4. Revisión.

En este proceso se evalúa la veracidad y exactitud de los datos presentados por el equipo de campo.

4. Socialización de la Tarifa.

Es una actividad en donde se convocan a los profesionales del área de la valuación, autoridades de la provincia estudiada, moradores de la misma y demás interesados para abrir un proceso de observaciones sobre los valores presentados.

4. Correcciones.

5. Resolución.

Los valores se asignan mediante el método de la comparación de mercado, evaluando las ofertas de ventas obtenidas in situ mediante levantamiento y estudio catastral de las brigadas de Formación del Catastro Nacional.



REGIÓN SUROESTE



Limita al Norte con la Cordillera Central, al Sur con el Mar Caribe y al Oeste con Haití. Tiene un área de 13,180 Km². Se divide en tres subregiones: Valdesia, Enriquillo y el Valle. Estas contienen diez provincias: San Cristóbal, Peravia, San José de Ocoa, Azua, Barahona, La Elías Piña, Independencia, Pedernales, Bahoruco, San Juan de la Maguana. El centro de esta región es Barahona, donde existen minas de sal, yeso y bauxita.

Esta zona cuenta con el lago Enriquillo, el mayor del país. La zona de Barahona en los últimos años ha tenido un incremento debido a la belleza de sus playas y sus paisajes. En la provincia de San Juan de la Maguana se encuentra el Valle de San Juan donde se cultiva arroz, habichuelas y pasto. Es considerada una de nuestras reservas ecológicas más importantes, ya que comprende una gran variedad de ecosistemas.

El litoral sur de esta región nos deleita con hermosas vistas panorámicas de playas de aguas cristalinas.

Subregiones	Provincias	Centros Urbanos Representativos
Subregión Valdesia (En parte)	1. San Cristóbal 2. Peravia 3. Azua 4. San José de Ocoa	San Cristóbal Bani Azua de Compostela San José de Ocoa
Subregión del Valle	1. San Juan 2. Elías Piña	San Juan de la Maguana Comendador
Subregión Enriquillo	1. Barahona 2. Bahoruco 3. Independencia 4. Pedernales	Santa Cruz de Barahona Neiba Jimani Pedernales



SUBREGIÓN VALDESIA

Es una subdivisión de la región suroeste que incluye las actuales provincias de Azua, San Cristóbal, San José de Ocoa y Peravia, formando parte de la V sub-región sur de la República Dominicana. Tiene una extensión de 5,563.49 km².

La sub-región de Valdesia limita al norte con las provincias de La Vega, Monseñor Nouel, y Sánchez Ramírez,(sub-región Cibao Sur) al oeste San Juan (sub-región de El valle), Barahona (sub-región de Enriquillo), al este la Provincia de Santo Domingo (sub-región del Ozama) y al sur el Mar Caribe.

**ÍNDICE DE PRECIOS:
REGIÓN SUROESTE.**



SAN JOSÉ DE OCOA

Salto del Limón

Fuente:

<http://www.cosmotours.com.do/excursiones-turisticas/salto-del-limon/>

ÍNDICE DE PRECIOS: REGIÓN SUROESTE.

SAN JOSÉ DE OCOA



Iglesia de San José

Fuente; <http://visitocoa.com/visita-ocoa/>

San José de Ocoa es una de las 32 provincias de la República Dominicana, esta ubicada en las estribaciones de la Cordillera Central en la sub-región de Valdesia. Limita al norte con las provincias Monseñor Nouel y La Vega, al este con la provincia San Cristóbal, al sur con la provincia Peravia y al oeste con la provincia Azua. Su capital es la ciudad homónima.

Fue creada en el 2000, aunque no entró en vigencia hasta 1 de enero, 2002; antes de su creación, era un municipio de la provincia Peravia. La palabra Ocoa es indígena y significa agua entre montañas, según informa el historiador Alexis Read, esto hace referencia a la gran riqueza de recursos hídricos existentes entre las montañas del Maniey. Erróneamente se ha divulgado el significado de tierra entre montañas.

El aspecto físico de la provincia está determinado por dos grandes cuencas hidrográficas que tienen su inicio en lo más alto de la provincia: la del río Nizao y la del río Ocoa, los cuales atraviesan la provincia de norte a sur. Hay una presa hidroeléctrica en la provincia, la de Jigüey sobre el río Nizao.

La agricultura es la principal actividad productiva de la provincia, con producciones de café, papa, habichuela, zanahoria, repollo, maní, aguacate, entre otros. También la producción de frutas tropicales es importante. Otras de las principales actividades económicas son las siguientes: La silvicultura, la pesca, la industria y minería, el comercio, la hotelería, y la construcción.



La provincia de San José de Ocoa está dividida en tres municipios y 4 distritos municipales.

Fuente: Mapas Gaar.
Región Suroeste





Resolución



Una **resolución** administrativa es un decreto, una decisión o un fallo que emite una determinada autoridad competente, dictada para que los servicios públicos cumplan con las funciones que son estipuladas a través de la legislación.



REPÚBLICA DOMINICANA

Ministerio de Hacienda
Dirección General del Catastro Nacional
Santo Domingo, D.N.

"Año del Fomento de las Exportaciones"

RESOLUCIÓN NO. 014-18, QUE APRUEBA EL ÍNDICE DE PRECIOS POR METRO CUADRADO (M²) DE TERRENO DE LA PROVINCIA SAN JOSE DE OCOA Y SUS MUNICIPIOS.

CONSIDERANDO: Que en los últimos años la Provincia San José de Ocoa y sus Municipios han experimentado un sostenido y continuo desarrollo en sus manifestaciones urbanísticas, turística y comerciales de significativa importancia en las operaciones inmobiliarias que estimulan la economía, por lo que es imperativo la tarifa de precios de terrenos que deberá regir en su demarcación territorial.

CONSIDERANDO: Que el Poder Ejecutivo mediante el Decreto No. 555-03, de fecha 10 de junio de 2003, ha facultado a la Dirección General del Catastro Nacional, para que mediante resolución establezca los Índices de Precios promedios mínimos que deberá regir las valuaciones de los bienes inmuebles del país.

CONSIDERANDO: Que la Dirección General del Catastro Nacional es la institución facultada para realizar las valoraciones oficiales de bienes inmuebles en apoyo a las instituciones del Estado, entidades privadas y a la ciudadanía en general.

CONSIDERANDO: Que la Ley 150-14, sobre Catastro Nacional, faculta a la Dirección General del Catastro Nacional a establecer mediante resolución las normas y los procedimientos técnicos de valoración.

CONSIDERANDO: Que el Artículo 27 de la Ley 150-14, establece que la determinación del valor catastral se obtiene aplicando los índices de precios y las normas de valoración establecidas por la Dirección General del Catastro Nacional.

CONSIDERANDO: Que una comisión de técnicos del Catastro Nacional, previo estudios, análisis y consultas con los organismos e instituciones nacionales, públicas y privadas con incidencia en la materia, han elaborado el índice de precios por metro cuadrado (m²) de terreno que regirá en la Provincia San José de Ocoa y sus Municipios.

VISTA: La Ley No. 150-14, de fecha 08 de abril del año 2014, sobre Catastro Nacional.

VISTA: La Resolución No.008-11, de fecha 23 de agosto de 2011, que incrementa un 25% mínimo en los precios del metro cuadrado (M²) de terreno, cuyo Índice de Precios exceda los cinco (5) años.



REPÚBLICA DOMINICANA

Ministerio de Hacienda
Dirección General del Catastro Nacional
Santo Domingo, D.N.

VISTA: La Resolución No. 004-07, de fecha 08 de marzo de 2007, que establece las normas técnicas que se aplicarán en las valuaciones de áreas protegidas o reservadas, parques nacionales, patrimonios monumentales, bienes culturales, históricos, hídricos y medioambientales de nación, sujetas a procesos de expropiaciones.

VISTO: El Decreto No. 555-03, de fecha 10 de junio del año 2003.

La Dirección General del Catastro Nacional en uso de las facultades enunciadas precedentemente, dicta la siguiente Resolución:

ARTÍCULO 1: Se aprueba el Índice de Precios por metro cuadrado de terreno, que regirá en la Provincia San José de Ocoa y sus Municipios.

ARTÍCULO 2: Para los terrenos declarados de utilidad pública o sujetos a procesos de expropiación, con anterioridad a la presente Resolución, áreas protegidas o reservadas, parques nacionales, patrimonios monumentales, bienes culturales, históricos, hídricos y medioambientales, se aplicará la Resolución No. 004-07, de fecha 08 de marzo de 2007.

Dada en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, a los **Diecinueve (19)** días del mes de **Diciembre** del año **Dos Mil Dieciocho (2018)**.

Ing. Claudio Silver Peña
Director General



CSP/AJMR
mht



REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Catastro Nacional

Provincia

SAN JOSE DE OCOA

Dirección Técnica
Departamento de Valoración
Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales
Resolución No. 014-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Catastro Nacional

MUNICIPIO DE OCOA

ZONA URBANA

CODIGO No. 001

SECTOR: CENTRO DEL PUEBLO

Valor promedio RD\$ **7,000.00**

COMPRENDE LOS SIGUIENTES SUBSECTORES:

Pueblo Arriba	RD\$	5,000.00
Pueblo Abajo	RD\$	4,000.00
El Rastrillo	RD\$	4,000.00

LIMITES

AL NORTE	: Calle Miguel Mascaró
AL ESTE	: Calle Caciano Martínez
AL SUR	: Calle 12 de Julio y C/ Manuel H. Cabral
AL OESTE	: Calle Francisco Subero

VÍA PRINCIPALES

CALLE JUAN PABLO DUARTE

Desde la C/ Cristóbal Colon hasta la Av. Canada RD\$ 10,000.00

CALLE LA ALTAGRACIA

Desde la Calle San José hasta la C/ Juan Pablo Duarte RD\$ 10,000.00

CALLE SAN JOSE

Desde la Calle Altagracia hasta la Av. Andrés Pimentel RD\$ 10,000.00

AV. ANDRES PIMENTEL

Desde la C/ Altagracia hasta la C/ Juan Pablo Duarte RD\$ 10,000.00

CALLE 16 DE AGOSTO

Desde la C/ Francisco A. Caamaño hasta la C/ Imbert RD\$ 10,000.00

CODIGO No. 002

SECTOR: SAN ANTONIO

Valor promedio RD\$ **4,000.00**

COMPRENDE LOS SIGUIENTES SUBSECTORES:

Bo. La Colina	RD\$	600.00
Bo. El Cocal	RD\$	1,500.00
Bo. Las Mercedes	RD\$	600.00
Bo. Melido	RD\$	600.00
Bo. Azul	RD\$	500.00
Bo. Tamarindo	RD\$	300.00
Bo. La Aguita	RD\$	750.00
Bo. Lo Invasores	RD\$	2,000.00

Dirección Técnica

Departamento de Valoración

Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales

Resolución No. 014-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Catastro Nacional

LIMITES

AL NORTE : Cañada de Nano
AL ESTE : C/ Sabana Larga
AL SUR : C/ Manuel H. Cabral
AL OESTE : Arroyo El Pinal

CODIGO No. 003

SECTOR: CANADA	Valor promedio	RD\$	6,000.00
COMPRENDE LOS SIGUIENTES SUBSECTORES:			
Bo. La Flores		RD\$	2,000.00
Bo. Nuestro Esfuerzo		RD\$	4,000.00
Urb. Bella Vista		RD\$	6,000.00
Bo. Cañada de Horno		RD\$	700.00
Bo. Bello Sobrante		RD\$	700.00

LIMITES

AL NORTE : C/ San José
AL ESTE : C/ Padre Billini
AL SUR : Río Ocoa
AL OESTE : La Cañada de Nanio

VÍA PRINCIPALES

Av. CANADA			
Desde la C/ Imbert hasta la C/ Francisco A. Caamaño		RD\$	8,000.00

CODIGO No. 004

SECTOR: La Vigía	Valor promedio	RD\$	1,000.00
COMPRENDE LOS SIGUIENTES SUBSECTORES:			
Urb. Los Maestros		RD\$	4,000.00
Bo. San Rafael		RD\$	2,000.00
Bo. San Francisco		RD\$	1,500.00

LIMITES

AL NORTE : Arroyo Rusio
AL ESTE : Av. Canadá Arriba
AL SUR : C/ Francisco Alberto Caamaño Deño
AL OESTE : C/ La Loma de la Cruz

Dirección Técnica
Departamento de Valoración
Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales
Resolución No. 014-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Catastro Nacional

CODIGO No. 005

SECTOR: JUAN PABLO DUARTE

Valor promedio

RD\$

2,500.00

COMPRENDE LOS SIGUIENTES SUBSECTORES:

Bo. La Clavellinas

700.00

Bo. San Luis

3,000.00

Bo. Potin

5,000.00

LIMITES

AL NORTE : C/ 30 de Abril y Arroyo Rusio

AL ESTE : Río Ocoa

AL SUR : Río Ocoa

AL OESTE : Cañada y C/ Altagracia

Dirección Técnica

Departamento de Valoración

Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales

Resolución No. 014-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Catastro Nacional

**MUNICIPIO DE SAN JOSE DE OCOA
DISTRITO MUNICIPAL LA CIENAGA**

ZONA URBANA

COMPRENDE EL SECTOR DE:

La Ciénaga

VALOR EN RD\$/M²

RD\$ 1,125.00

SECCION: La Ciénaga

RD\$ 1,000.00

CON FRENTE A LA CARRETERA (Invernaderos)

RD\$ 120.00

INTERIOR

RD\$ 120.00

LOMA

RD\$ 12.00

DISTRITO MUNICIPAL NIZAO- LAS AUYAMAS

ZONA URBANA

COMPRENDE EL SECTOR DE:

Nizao

VALOR EN RD\$/M²

RD\$ 1,500.00

Las Auyamas

RD\$ 750.00

DISTRITO MUNICIPAL EL PINAR

ZONA URBANA

COMPRENDE EL SECTOR DE:

El Pinar

VALOR EN RD\$/M²

RD\$ 2,250.00

Las Chancleta

RD\$ 900.00

Dirección Técnica
Departamento de Valoración
Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales
Resolución No. 014-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Catastro Nacional

MUNICIPIO SABANA LARGA

ZONA URBANA

COMPRENDE EL SECTOR DE:

VALOR EN RD\$/M²

Centro del Pueblo	RD\$	3,000.00
El Limonal	RD\$	2,000.00
Bo. Centro	RD\$	2,000.00
Bo. Los Guandules	RD\$	1,500.00
Bo. San Geraldo	RD\$	1,500.00
Los Pujols	RD\$	3,000.00
Villa Progreso	RD\$	2,500.00
Los Ñocos	RD\$	2,000.00
Bo. El Jabillón	RD\$	2,000.00
Bo. La Canita	RD\$	1,500.00
Sector Sabana Larga Abajo(Come Dulce)	RD\$	2,000.00
Bo. San Vicente	RD\$	1,500.00
El Cruce de la Esperanza	RD\$	1,000.00
Bo. El Rincón	RD\$	700.00
Bo. La Barra	RD\$	1,000.00
Res. Don Julio	RD\$	3,000.00
Res. María José	RD\$	2,500.00

Avenida Principal Av. Duarte

Desde La Av. Duvergé hasta la C/ 27 de Febrero	RD\$	4,000.00
--	------	----------

Dirección Técnica
Departamento de Valoración
Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales
Resolución No. 014-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Catastro Nacional

MUNICIPIO RANCHO ARRIBA

ZONA URBANA

COMPRENDE EL SECTOR DE:

	VALOR EN RD\$/M²	
Centro del Pueblo	RD\$	2,000.00
Bo. Banilejo	RD\$	2,000.00
Bo. Los Quemados	RD\$	1,500.00
Bo. La Sabana	RD\$	1,500.00
Arroyo Caña	RD\$	1,500.00
Juan Luis	RD\$	1,000.00
Bo. Los Morones	RD\$	750.00
Bo. El Comedero	RD\$	1,000.00

ZONA RURAL

		600.00
SECCION: Arroyo Caña	RD\$	
CON FRENTE A LA CARRETERA	RD\$	150.00
INTERIOR	RD\$	140.00

Dirección Técnica
Departamento de Valoración
Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales
Resolución No. 014-18 de fecha 19/12/2018

Conclusiones

Este producto cumple con el objetivo institucional de ejercer como herramienta en nuestra visión de ser el organismo rector de la actividad catastral del país. Es también soporte a las necesidades de planeamiento urbano, ordenamiento territorial y demás iniciativas de progreso de los diversos sectores que integran la nación. En consecuencia, sirve al ciudadano de forma puntual como referencia en cuanto a los valores catastrales promedio en materia pago de impuestos y expropiaciones.