



Índice de Precios

**Región Suroeste:  
PEDERNALES**

## Introducción

---

En este documento se establecen los valores catastrales del m<sup>2</sup> de terreno de los municipios, distritos municipales, secciones y parajes que conforman la provincia de Pedernales.

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

---

<b>Contenidos</b>	<b>Pág..</b>
1. La Dirección General de Catastro Nacional	-4-
2. Conceptos Generales	-6-
3. Metodología de Trabajo	-7-
4. Región Suroeste	-8-
I. Subregión Enriquillo	-9-
Generalidades Provincia Pedernales	-10-
Resolución	-13-
Índice de Precios Provincia Pedernales	-17-
5. Conclusiones	-23-



# 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



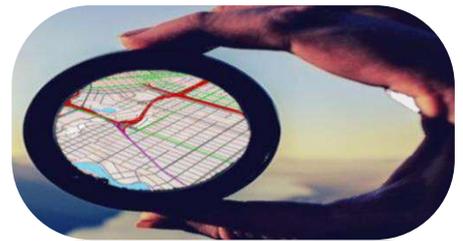
## MARCO LEGAL

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.<sup>1</sup>

## • 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..<sup>2</sup>



## • 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 Km<sup>2</sup>. 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 ENRIQUILLO

Varias de las más importantes áreas protegidas de la isla La Española y del Archipiélago de Las Antillas se encuentran en la Región Suroeste, Subregión Enriquillo. Las formaciones geomórficas de esta zona presentan una extraordinaria variedad, lo que le confiere características especiales en la geografía nacional. Se destacan las siguientes formaciones: tres cadenas de montañas (Sierra de Bahoruco, Sierra de Neyba y Sierra de Martín García), el Valle de Neyba y el Procurrente de Barahona, en el cual se localizan el Bahoruco Oriental y algunas llanuras costeras (Juancho, Oviedo y Pedernales).

En la subregión se encuentra el sistema lacustre más importante de la Hispaniola con el Lago Enriquillo y las lagunas Rincón o Cabral, Oviedo, Limón y la del Medio. La Región Enriquillo representa la parte más meridional del Suroeste de la República Dominicana y está formada por las provincias Barahona, Pedernales, Independencia y Bahoruco. La superficie que ocupan estas cuatro provincias es de 7,102.58 km<sup>2</sup>.

## ÍNDICE DE PRECIOS: REGIÓN SUROESTE.

# PEDERNALES



### **Bahía de las Águilas**

Artículo: El paraíso existe en la República Dominicana y se llama Pedernales. Un destino perfecto para el turismo ecológico.  
<https://okdiario.com/viajes/2017/08/14/paraiso-republica-dominicana-pedernales-44325>

## ÍNDICE DE PRECIOS: REGIÓN SUROESTE.

# PEDERNALES



### Laguna de Oviedo

Turismo de Republica Dominicana

Fuente:

<https://www.visitarepublicadominicana.org/laguna-de-oviedo-pedernales>

Pedernales es una provincia de la República Dominicana. Se encuentra en el suroeste del país, en la frontera con Haití, a 330 kilómetros de Santo Domingo, capital dominicana. Su capital es la ciudad homónima.

Fue creada el 16 de diciembre de 1957, segregada de la provincia Barahona. El poblado de Pedernales fue originalmente llamado Juan López, quien era un habitante español que se había instalado en la zona cerca del siglo XIX. La provincia se llamó Pedernales por el río ubicado en la frontera con la República de Haití, en el cual se encuentran piedras comunes de cuarzo amarillo, llamada Pedernal. Con esta piedra, los antiguos pobladores de la República Dominicana, los taínos, fabricaban herramientas punzantes como hachas y puntas para flechas.

La provincia de Pedernales forma parte de la subregión llamada Enriquillo, y es la séptima provincia de mayor tamaño en el país con 2,042.40 Km<sup>2</sup>. Sus límites son: al norte la provincia llamada Independencia, al este la provincia de Barahona, al oeste por la República de Haití y al sur y el este por el mar Caribe.

Su territorio es equivalente al 4% del país. Tiene como latitud 18° 02' 22.64" N, y como longitud 71° 44' 40.94" W. Pedernales se encuentra en una región geomorfológica conocida como Procurrente de Barahona. Está formada por terrazas marinas sucesivas. La parte más baja de estas se encuentra al borde de la costa, inferior a los 100 metros. Al alejarse del mar, las elevaciones crecen hasta alcanzar los 400 metros. Al entrar al norte, el suelo sigue elevándose hasta la Sierra de Bahoruco.

Aquí se encuentra el monte Vincent, con unos 2,046 metros sobre el nivel del mar, siendo la cima de la provincia. Pedernales tiene uno de los suelos más áridos del país, por lo que los ríos son muy escasos. El río más importante de la provincia es el Pedernales, de poca longitud.



La provincia Barahona está dividida en 2 Municipios y 2 Distritos Municipales



---

## 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. 010-18, QUE APRUEBA EL ÍNDICE DE PRECIOS POR METRO CUADRADO (M<sup>2</sup>) DE TERRENO DE LA PROVINCIA PEDERNALES Y SUS MUNICIPIOS.**

**CONSIDERANDO:** Que en los últimos años la Provincia de Pedernales y sus Municipios ha 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 (m<sup>2</sup>) de terreno que regirá en Provincia de Pedernales 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 (M<sup>2</sup>) 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 de Pedernales 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

**PEDERNALES**

**Dirección Técnica**  
Departamento de Valoración  
Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales  
Resolución No. 010-18 de fecha 19/12/2018



<b>MUNICIPIO DE PEDERNALES</b>		
<b>ZONA URBANA</b>		
<b>COMPRENDE LOS SIGUIENTES SECTORES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
CENTRO DEL PUEBLO	RD\$	3,000.00
RESIDENCIAL MIRAMAR	RD\$	2,500.00
BO. LAS MERCEDES	RD\$	1,000.00
BO. VERDE	RD\$	800.00
BO. INES	RD\$	2,000.00
ALCOA	RD\$	2,500.00
BO.MILITAR	RD\$	1,500.00
VILLA DEL MAR (barrio)	RD\$	2,000.00
VILLA DEL MAR (Playa)	RD\$	2,500.00
BO. NICOLAS FELIZ (ULTIMA ESPERANZA)	RD\$	2,000.00
LOS CAYUCOS	RD\$	700.00
CAMPO DE AVIACION VIEJO	RD\$	700.00
CAMPO DE AVIACION NUEVO	RD\$	800.00
LOS GUAYACANES	RD\$	2,000.00
LOS COQUITOS	RD\$	1,000.00
VICTOR CHECHE	RD\$	500.00
CABO MUELLE	RD\$	500.00
LA CUARENTA	RD\$	700.00
JOSE FRANCISCO PEÑA GOMEZ	RD\$	1,000.00
LAS FLORES	RD\$	1,300.00
SAVICA	RD\$	1,500.00
BO. LOS ALTAGRACIANOS	RD\$	900.00
BO. DOMINGO ORTIZ (LOS MOSQUITOS)	RD\$	700.00
BO. LOS ROBLES	RD\$	800.00
<b>VÍAS PRINCIPALES</b>		
AV. LIBERTAD	RD\$	3,500.00
AV. DUARTE	RD\$	4,000.00
<b>ZONA RURAL</b>		
<b>SECCION: CABO ROJO (PARQUE JARAGUA)</b>		
<b>COMPRENDE LOS PARAJES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
LA CUEVA (PARQUE JARAGUA)	RD\$	N/A
ISLA BEATA (PARQUE JARAGUA)	RD\$	N/A
<b>SECCION: LAS MERCEDES (MINAS)</b>		
<b>COMPRENDE LOS PARAJES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
CENTRO DEL PUEBLO	RD\$	30.00
EL YAGAL (CAMPO AMOR)	RD\$	15.00
SUMBU	RD\$	15.00
TORO ARRIBA (SITIO QUEMAO)	RD\$	15.00
SITIO NUEVO	RD\$	15.00
EL MOGOTE	RD\$	15.00
OLIVAR	RD\$	15.00
JURUNGO	RD\$	15.00



REPUBLICA DOMINICANA  
MINISTERIO DE HACIENDA

*Dirección General del Catastro Nacional*

<b>DISTRITO MUNICIPAL JOSE FRANCISCO PEÑA GOMEZ (MENCIA)</b>		
<b>ZONA URBANA</b>		
<b>COMPRENDE EL SECTOR DE:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
CENTRO DEL PUEBLO	RD\$	300.00
JARRO SUCIO	RD\$	200.00
CANTA LA RANA	RD\$	150.00
<b>ZONA RURAL</b>		
<b>SECCION: AGUAS NEGRAS</b>		
<b>PARAJES:</b>	<b>VALOR EN RD\$/M<sup>2</sup></b>	
<b>AGUAS NEGRAS (POBLADO)</b>		100.00
CON FRENTE A LA CARRETERA		30.00
INTERIOR		20.00
<b>COMPRENDE LOS PARAJES:</b>		
	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
LA MANIGUA	RD\$	15.00
CABO DUARTE	RD\$	15.00
LA ROSA	RD\$	15.00
COLONIA MENCIA	RD\$	15.00
LA ALTAGRACIA	RD\$	15.00
<b>SECCION: ALTAGRACIA</b>		
<b>COMPRENDE LOS PARAJES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
CENTRO DEL PUEBLO	RD\$	100.00
LA CANOA	RD\$	25.00
BELLA VISTA	RD\$	25.00
SAN ISIDRO	RD\$	25.00
CABEZA DE AGUA	RD\$	25.00
DON JUAN	RD\$	25.00
PASO DE SENA	RD\$	25.00
<b>SECCION: LOS ARROYOS</b>		
<b>COMPRENDE LOS PARAJES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
CENTRO DEL PUEBLO	RD\$	100.00
BOCA DE TANJON	RD\$	20.00
LA JOYA	RD\$	20.00
EL BAMBU	RD\$	20.00
COLONIA LOS ARROYOS	RD\$	30.00
<b>SECCION: AVILA</b>		
<b>COMPRENDE LOS PARAJES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
LOS CORRALES	RD\$	10.00
EL MANGUITO	RD\$	10.00
EL BAMBU	RD\$	10.00

**Dirección Técnica**

Departamento de Valoración

Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales

Resolución No. 010-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA  
MINISTERIO DE HACIENDA

*Dirección General del Catastro Nacional*

<b>MUNICIPIO DE OVIEDO</b>		
<b>ZONA URBANA</b>		
<b>COMPRENDE LOS SIGUIENTES SECTORES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
CENTRO DEL PUEBLO	RD\$	800.00
BO. NUEVO	RD\$	500.00
LA POLICIA	RD\$	500.00
PANGOLA	RD\$	500.00
MACANATILLO	RD\$	500.00
POLVORIN O LAS FLORES	RD\$	300.00
LAS PALMAS	RD\$	400.00
VILLA PROGRESO	RD\$	600.00
BO. LAS FLORES	RD\$	500.00
<b>ZONA RURAL</b>		
<b>SECCION: LOS TRES CHARCOS</b>		
<b>COMPRENDE LOS PARAJES:</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
CENTRO DEL POBLADO	RD\$	15.00
MANUEL GOYA	RD\$	10.00
NUEVA ROSA	RD\$	10.00
EL TOCON O FOGON DE PERROS	RD\$	10.00
PALO EL NUMERO	RD\$	10.00
PORVENIR	RD\$	10.00
TIERRA COLORADA	RD\$	10.00
VILLA PROGRESO	RD\$	10.00

**Dirección Técnica**  
Departamento de Valoración  
Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales  
Resolución No. 010-18 de fecha 19/12/2018



REPUBLICA DOMINICANA  
MINISTERIO DE HACIENDA

*Dirección General del Catastro Nacional*

**DISTRITO MUNICIPAL JUANCHO**

**ZONA URBANA**

**COMPRENDE LOS SECTORES DE:**

	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
	RD\$	
CENTRO DEL POBLADO	RD\$	800.00
LAS PALMAS	RD\$	300.00
BO. LINDO	RD\$	400.00
BO. NUEVO	RD\$	600.00
LAS MALVINAS	RD\$	700.00
BO. BELEN	RD\$	200.00
VILLA PROGRESO (LOS MULTIS)	RD\$	500.00

**ZONA RURAL**

**SECCION: LA COLONIA VILLA ESPERANZA**

**COMPRENDE LOS PARAJES:**

	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
	RD\$	
CENTRO DEL POBLADO	RD\$	200.00
EL BUCARAL	RD\$	20.00
MACANDELA	RD\$	20.00
MAMBI	RD\$	20.00
GROMA	RD\$	20.00
CHARCO BLANCO	RD\$	20.00
MAPIORO	RD\$	20.00
EL CAJUIL	RD\$	20.00
PAYANO	RD\$	20.00
PEDRO MOTA	RD\$	20.00

**Dirección Técnica**

Departamento de Valoración

Departamento de Levantamiento y Estudios Catastrales

Resolución No. 010-18 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.