



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS DE BIENES INMUEBLES**

**ESTUDIO SOBRE LA SUBVALORACION DE LOS TERRENOS, EN LOS
DOCUMENTOS PROTOCOLIZADOS ANTE LOS REGISTROS PUBLICOS
COMPETENTES EN MATERIA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO SAN
CRISTOBAL.**

Caso de Estudio: Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San
Cristóbal del Estado Táchira.

Autor: Abg. Yorman Omar Olmedillo Reina

San Cristóbal, Febrero de 2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACION Y POSTGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS DE BIENES INMUEBLES**

**ESTUDIO SOBRE LA SUBVALORACION DE LOS TERRENOS, EN LOS
DOCUMENTOS PROTOCOLIZADOS ANTE LOS REGISTROS PUBLICOS
COMPETENTES EN MATERIA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO SAN
CRISTOBAL.**

Caso de Estudio: Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San
Cristóbal del Estado Táchira.

**Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al Título de:
Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles
Línea de Investigación: Descriptiva, de Campo y Documental**

**Autor: Abg. Yorman Omar Olmedillo Reina
Tutor: Ing. Manual Antonio Alviarez Delgado**

San Cristóbal, Febrero de 2019

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de tutor del Trabajo de Grado presentado por el abogado Yorman Omar Olmedillo Reina, venezolano, mayor de edad, titular de la cedula de identidad N° **V-19.234.623**, para optar al Título de Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, en la Universidad Católica del Táchira, cuyo título es **“ESTUDIO SOBRE LA SUBVALORACION DE LOS TERRENOS, EN LOS DOCUMENTOS PROTOCOLIZADOS ANTE LOS REGISTROS PUBLICOS COMPETENTES EN MATERIA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL”**. Caso de Estudio: Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira.

Considero que este trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

Ing. Manuel Antonio Alviarez Delgado
C.I. 10.158.635

ÍNDICE GENERAL

	pp.
Resumen	8
Introducción.....	9
CAPÍTULO I.	
EL PROBLEMA.....	11
1.1. Planteamiento del problema.....	11
1.2. Formulación del problema.....	15
1.3. Objetivos de la investigación.....	16
1.4. Justificación de la Investigación.....	17
1.4. Alcance	19
1.5. Delimitación de la investigación.....	20
1.6. Limitaciones de la Investigación.....	20
CAPITULO II.	
MARCO REFERENCIAL.....	22
2.1. Antecedentes.....	22
2.2. Bases teóricas.....	30
2.2.1. Bienes inmuebles.....	30
2.2.2. Elementos básicos de valoración.....	34
2.2.3. Teoría del valor.....	41
2.2.4. Mercado inmobiliario.....	43
2.2.5. Catastro.....	48
2.2.6. Lotes urbanos.....	51
2.2.7. Método de Mercado.....	54
2.2.8. Crisis económica en Venezuela.....	57
2.2.9. Matriz DOFA.....	62
2.3. Bases legales.....	64
2.4. Sistema de variables.....	77
2.5. Definición de términos.....	81
CAPITULO III.	
MARCO REFERENCIAL.....	84
3.1. Tipo de investigación.....	84
3.2. Diseño de la investigación.....	86
3.3. Investigación Documental.....	87
3.4. Población y muestra.....	87
3.5. Técnica de recolección de datos.....	89
3.6. Análisis de datos.....	93
CAPITULO IV	
ANALISIS DE RESULTADOS.....	95
4.1 Planteamiento de los resultados.....	95
4.1.1 Desarrollo de los resultados.....	96
4.1.2 Análisis contextual de los resultados.....	97
4.1.3 Análisis Comparativo entre el Precio del Bien según documento y del Valor según Avaluó.....	97

4.2 Terreno N°1 (Área 250 mts2).....	99
4.2.1. Ubicación.....	99
4.2.2. Consideraciones Previas.....	100
4.2.3. Análisis Estadístico.....	103
4.2.4. Análisis Grafico.....	107
4.2.5. Análisis Económico.....	111
4.3 Terreno N°2 (Área 220 mts2).....	116
4.3.1. Ubicación.....	116
4.3.2. Consideraciones Previas.....	116
4.3.3. Análisis Estadístico.....	120
4.3.4. Análisis Grafico.....	124
4.3.5. Análisis Económico.....	128
4.4 Análisis Comparativo entre el Terreno 1 y 2.....	133
4.5 Matriz DOFA.....	136
CAPITULO V	
Conclusiones y Recomendaciones.....	137
ANEXOS	
Anexo Nro. 1 (Encuesta Informal)	141
Anexo Nro. 2 (Informe de Avalúo, Terreno 1)	143
Anexo Nro. 3 (Informe de Avalúo, Terreno 2)	164

LISTA DE CUADROS

	PP
1 Operacionalización de variables.....	80
2 Población.....	88
3 Referenciales de mercado de dos ejercicios de valoración.....	98
Terreno N° 1.	
4 Presentación de variables y factor de valor.....	102
5 Resultados emitidos programas estadísticos StatView	103
6 Resultados de valor programa estadístico StatView.....	104
7 Análisis estadísticos arrojado por programa StatView.....	105
8 Análisis económico.....	111
9 Valor estimado en bolívares.....	112
10 Valor estimado según avalúo.....	113
11 Cálculo de aranceles según documento protocolizado.....	114
12 Cálculo de aranceles según avalúo.....	114
13 Tributos que deberían haber ingresado al erario público.....	115
Terreno N° 2.	
14 Presentación de variable para terreno 2.....	119
15 Resultado emitido por programa estadístico StatView...terreno 2.....	120
16 Comportamiento del mercado en municipio San Cristóbal.....	121
17 Análisis estadístico emitido por programa estadístico StatView.....	122
18 Parámetros sobre economía actual del país.....	129
19 Valor estimado según documento protocolizado.....	130
20 Valor estimado según avalúo.....	130
21 Impuestos a pagar por compra venta.....	131
22 Tributos que debían ingresar al erario público.....	132
Análisis Comparativo.	
23 Diferencia por evasión de impuestos.....	132
24 Datos aportados por documentos protocolizados.....	134
25 Datos aportados por avalúos de los dos terrenos.....	135

LISTA DE FIGURAS

	PP
1 Matriz DOFA.....	63
2 Ubicación del terreno N° 1.....	99
3 Cotización del dólar párelo para 04/04/18.....	112
4 Ubicación terreno N° 2.....	116
5 Cotización del dólar paralelo para 11/06/18.....	129
6 Resultados Matriz DOFA.....	136

LISTA DE GRÁFICOS

	PP
Terreno N° 1	
1 Mixto de barras y dispersión (4x4).....	107
2 y 3 Variable localización y sus valores.....	108
4 y 5 Valores de variables localización y valor	109
6 y 7 Variable independiente de tiempo.....	110
8 Diferencia entre precio documento y avalúo.....	113
9 Tributos que debió ingresar al Erario Público.....	115
Terreno N° 2	
10 Mixto de barras y dispersión (4x4).....	124
11 y 12 Variable localización y sus valores.....	125
13 y 14 Valores de variables localización y valor	126
15 y 16 Variable independiente de tiempo.....	127
17 Diferencia entre precio documento y avalúo.....	131
18 Tributos que debió ingresar al Erario Público.....	133
Análisis Comparativo.	
13 Datos según documentos protocolizados.....	134
14 Datos según avalúos realizados.....	135

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACION Y POSTGRADO**

**ESTUDIO SOBRE LA SUBVALORACION DE LOS TERRENOS, EN LOS
DOCUMENTOS PROTOCOLIZADOS ANTE LOS REGISTROS PUBLICOS
COMPETENTES EN MATERIA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO SAN
CRISTOBAL.**

Caso de Estudio: Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San
Cristóbal del Estado Táchira.

Autor: Olmedillo Reina, Yorman
Tutor: Alvarez Delgado, Manuel
Año: 2019

RESUMEN

El objetivo general de la investigación es “Analizar la subvaloración de los terrenos, En Los Documentos Protocolizados Ante Los Registros Públicos Competentes En Materia Inmobiliaria Del Municipio San Cristóbal”. Para ello se plantea 3 objetivos específicos: 1. Determinar los referenciales de venta, tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira 2. Efectuar los cálculos de valor de mercado, sobre los referenciales de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira. 3. Adecuar resultados obtenidos a través de una matriz D.O.F.A del método de mercado utilizado respecto a los valores obtenidos en los referenciales de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del municipio San Cristóbal, Estado Táchira. Se inscribe como una investigación Descriptiva, de Campo y Documental, para la ejecución de los 3 objetivos se tomaron una serie de 30 referenciales del segundo trimestre del 2017, cuya muestra es la más homogénea del año, además se tomaron dos casos en específico, donde se les realizó los cálculos correspondientes a la fecha de protocolización de compra venta de los mismos, a través del sistema estadísticos StatView, a fin de comparar el valor arrojado para dichos terrenos, con los precios establecidos en los documentos de compra venta, con el fin de verificar si estos son parecidos o totalmente ajenos a la realidad, de igual forma se realizó la conversión de dichos valores a la tasa oficial y paralela del dólar en Venezuela con respecto al Bolívar ese día, por último, se realizó una análisis comparativo entre ambos terrenos, para ver la evolución del mercado entre dos terrenos parecidos en área, ubicados en la parroquia San Juan Bautista y en conjunto residenciales privados.

Descriptores: Terreno, parcela, referenciales, sector, valor de mercado, inmueble.

INTRODUCCIÓN

Los estándares de valoración internacionales, establecen que los valores de parcelas o terrenos, así como el de los apartamentos, deben estar referenciados al valor de mercado, pero el mercado inmobiliario se caracteriza por su limitada transparencia y por ser su producto relativamente ilíquido. Las variaciones de los resultados están motivadas por gran número de factores como fuentes utilizadas, ámbito territorial al cual se circunscriben además de la metodología estadística aplicada.

Por tanto, esta especialización da la oportunidad no solo de instruirnos sobre los conocimientos inmobiliarios rara vez impartidos, sino también para presentar algo sustentable académicamente, rentable económicamente y aceptable socialmente dentro de estándares valuatorios plausibles en la realidad que actualmente vive Venezuela.

Cabe destacar que este trabajo de grado gira en torno a dos (2) palabras las cuales son: TERRENOS y REFERENCIALES; se analizarán Dos (2) terrenos cuyos documentos de compra venta fueron protocolizados ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, con un listado de referenciales dentro del municipio San Cristóbal y se aplicarán métodos de cálculo valuatorio para modificar el procedimiento en la selección de referenciales al momento de hacer un avalúo con la intención de optimizar los costos de los terrenos dentro del municipio San Cristóbal conociendo las consecuencias inflacionarias que recaen sobre los bienes muebles, inmuebles y servicios dentro del sector. Con este objetivo se desarrolla el presente trabajo de grado que se describe de la siguiente manera:

En el Capítulo I se plantea el problema, las interrogantes, los objetivos generales y específicos, la justificación, el alcance y delimitación de la investigación.

En el Capítulo II se comienza con los antecedentes, las bases teóricas, y bases legales, las cuales servirán para obtener las definiciones conceptuales de todo lo relacionado al proyecto. Sin esta parte sería imposible comprender teóricamente el fondo de la investigación. Además del sistema de variables y la definición de términos.

Para el Capítulo III se desarrolla la parte metodológica, tiende a ser la más difícil de redactar indudablemente por su complejidad en el procedimiento mismo. Sin duda es donde los estudiantes demuestran menor habilidad al momento de su desarrollo. Este capítulo consta del tipo de investigación, diseño de la investigación, población y muestra, técnica de recolección de datos y análisis de datos.

En el Capítulo IV se plantean y desarrollan cálculos del método de mercado, así como sus gráficos. También se realiza un análisis de estos resultados y de la Matriz DOFA.

En el Capítulo V se llevan a cabo las conclusiones y recomendaciones que se elaboran en base al cumplimiento o no de cada objetivo específico planteado.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del Problema

Uno de los problemas que se suscitan en cuanto a bienes raíces se trata, específicamente terrenos, es la obtención de referenciales que sean veraces y de acuerdo a la realidad económica actual del mercado inmobiliario.

De igual forma, sobre el Mercado Inmobiliario y la economía en general la poca comprensión de todos los elementos que lo rodean actualmente, tales como hiperinflación, recesión, devaluación, excedente en la oferta y déficit de la demanda, pérdida del poder adquisitivo, seguridad jurídica, interés del inversionista nacional y extranjero, entre otros factores, alteran el mercado inmobiliario nacional, haciendo que éste sufra una depreciación en cuánto al valor en moneda extranjera que se trata, aunque de forma paralela un incremento en el precio en bolívares, análisis que se deben hacer en concordancia con las leyes y principios económicos básicos.

En este sentido, se tiene que el éxito de cualquier instrumento de inversión negociable y dedicado a los bienes raíces requiere, en cualquier país del mundo, un mercado de capitales líquido y profundo, en el cual participe una gran cantidad de inversionistas individuales e institucionales. Para incentivar los mercados de capitales es una condición para Garay¹

“no puede desarrollarse sin estabilidad macroeconómica. La estabilidad promueve el crecimiento económico y el ahorro interno que, a su vez,

¹ GARAY U. (2016). *Mercado inmobiliario en Venezuela: Rendimiento, riesgo y opciones de financiación*. Debates IESA, volumen xxi, Abril-Diciembre, Nº 2-4. p. 31.

aumenta la demanda potencial de productos cotizados en el mercado de capitales”.

Los mercados emergentes muestran innumerables experiencias en las cuales la actividad del mercado de capitales se contrae durante episodios de crisis económica. Al producirse grandes fluctuaciones en variables financieras, tales como tasa de interés y tipo de cambio, se crea incertidumbre sobre la dirección de la economía y la política económica. Cuando el presupuesto de un gobierno es muy deficitario, por ejemplo, el sector privado anticipa que el gobierno creará nuevos impuestos, aumentará los existentes o recurrirá al financiamiento inflacionario. En ciertas circunstancias, agrega Garay²

...ello pudiera llevar a la contracción de la economía, la devaluación de la moneda o el control de los movimientos de capitales, lo que aceleraría la inflación y reduciría los incentivos para invertir en el mercado nacional de capitales, al reducirse la rentabilidad esperada de las inversiones.

A tal efecto, un marco institucional y legal sólido es, además, requisito indispensable para atraer capital extranjero de largo plazo a los mercados de capitales. Esto es particularmente importante en los mercados pequeños como el venezolano, que en sus mejores momentos (a comienzos de los años noventa) llegó a contar con una capitalización de alrededor de veinte por ciento del PIB, mientras que hoy su capitalización es inferior al uno por ciento.

² *Ibid*,p.31

El espiral socio-económico anteriormente descrito, hace día tras día, más difícil la labor del profesional tasador, ya que no permite la vigencia en el tiempo de los análisis y estudio de mercado realizados, los cuales, se deben estar actualizando rápidamente, esto hace que los referenciales de venta obtenidos sean cada vez menos confiables o durables en el tiempo. Por tanto, la aplicación del Método Comparativo de Mercado como herramienta para la valoración de bienes inmuebles, hace necesaria una densa y rica recopilación de datos, con el fin de realizar una homogeneización correcta de los Referenciales de Mercado, que no es otra cosa que la comparación de los datos recolectados, con la mayor cantidad de características similares posibles.

Esto lo explica Borrero Ochoa³ al mencionar que “se pide aplicar primeramente el Método de Mercado...” En las normas de valoración de Colombia y la UPAV (Union Panamericana de Avaluadores) y del ISVC (Internacional Valuation Standard Comitee). Con el fin de dictaminar un valor numérico acorde con el mercado, es requisito *Sine Qua Non*, que los datos obtenidos de los referenciales de mercado sean confiables y tomados de una fuente oficial con credibilidad y fe pública, para ello, se debe acudir a Archivos de Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria, pero es común que el profesional de tasación se encuentre con pocas operaciones de compra venta para sustentar una muestra del mercado que entre muchas causas se mencionan:

(a) El mercado se encuentra en recesión y por lo tanto las transacciones son cada vez menores, (b) Se encuentran menos lotes de terreno en la ciudad sin algún tipo de construcción, (c) Los datos aportados por las partes otorgantes de operaciones de compra venta tomadas del

³ BORRERO OCHOA, O. (2000). *Factores y métodos para el avalúo comercial, en avalúos de inmuebles y garantías*, Bhandar Editores

registro público, no sean fiables en el monto monetario de la operación, donde se corre riesgo de sesgar la muestra y obtener resultado no deseado.

Ante esta realidad, que involucra casos como; evasión de impuestos, ventas en dólares u otras divisas que no pueden reflejarse por disposición legal, es necesaria la astucia, pericia e inteligencia del perito o tasador, con el fin de lograr el objetivo deseado que no es otro, que un informe final acorde a la realidad económica y del mercado, sustentado por la evidencia científica, marco ético de la profesión y las normativas legales en la materia.

Tal como lo dicta la resolución 040-14 emitida por SUDEBAN⁴ define el avalúo en su artículo 3, literal b, como:

...a estimación del valor comercial más probable del bien mueble o inmueble objeto del peritaje, reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, tomando como referencia sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, basado en lo establecido en las normas aplicables en la materia, entre otros aspectos.

Por lo tanto, el profesional de la tasación, necesita tomar la mayor cantidad de fuentes posibles, más allá de la oficial, como, por ejemplo: catastro, oferta en periódicos, agencias inmobiliarias, revistas especializadas, entre muchas otras. La duda inicial en esta premisa es que valor se le da cada dato recolectado según la fuente de origen, es común, en estas fuentes secundarias, que el valor inicial sea inflado o no corresponda con la realidad de mercado, tomando en cuenta que los propietarios y los corredores inmobiliarios tratan de sacar el mayor provecho económico posible.

⁴ Resolución N° 040-14, Superintendencia de las Instituciones del Sector Bancario (Sudeban). Normas Relativas Al Registro de los Peritos Avaluadores, Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. N° 40.382, Marzo 2014

La presente investigación, se orienta hacia el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristobal, donde se ha hecho común en la práctica no establecer en los documentos de compra-venta de bienes inmuebles el valor real transado entre las partes, trayendo como consecuencia evasión de impuestos, por lo tanto, estos recursos no ingresan al Estado Venezolano a través del Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT) y el Servicio Autónomo de Registros y Notarias (SAREN).

Asimismo, a efectos particulares al momento de una partición forzosa de bienes, al no tener referenciales sinceros y adaptados a la realidad económica del país al momento de realizar el avalúo con fines judiciales, los bienes objeto de la partición no tendrán una valoración idónea y podrán verse perjudicadas las partes en el remate judicial.

Por consiguiente, el presente trabajo de investigación gira en torno a los **terrenos y referenciales**; donde se analizarán Dos (2) terrenos con un área similar, en dos conjuntos residenciales privados ubicados en la misma Parroquia y cuya operación de compra venta se dio con una diferencia de (2) meses, con un listado de referenciales dentro del municipio San Cristóbal a los cuales se les aplicará el Método de Mercado, iniciando con el procedimiento en la selección de referenciales al momento de hacer un avalúo con la intención de optimizar el valor del m² de terreno dentro de la Parroquia San Juan Bautista, cuya jurisdicción corresponde al Registro Público anteriormente identificado, y por ultimo medir el impacto de la crisis económica y todos sus factores en la realidad del mercado inmobiliario actual.

1.2. Formulación del Problema

La presente investigación consiste en estudiar la subvaloración de los terrenos, en los documentos protocolizados ante el Registro Público Del

Segundo Circuito Del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira, donde se recolectará toda información necesaria con respecto a los valores obtenidos en la venta de los mismos, adecuándolos a la crisis inmobiliaria y multifactorial que vive el país actualmente.

Basado en lo anteriormente expuesto se hace necesario plantear interrogantes que servirán para desarrollar y obtener resultados sobre el tema propuesto como investigación:

¿Cuáles serán los referenciales de venta, tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira?

¿Cuáles serán los cálculos del valor de mercado, sobre los referenciales de venta, tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira?

¿Qué resultados serán obtenidos a través de la matriz D.O.F.A de los métodos de valoración utilizados respecto a los valores obtenidos en los referenciales de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira?

1.3. Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

Analizar la subvaloración de los terrenos, en los documentos protocolizados ante El Registro Público Del Segundo Circuito Del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira..

1.3.2. Objetivos Específicos

1. Determinar los referenciales de venta, tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

2. Efectuar los cálculos de valor de mercado, sobre los referenciales de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

3. Demostrar los resultados obtenidos a través de la matriz D.O.F.A del método de mercado utilizado respecto a los valores obtenidos en los referenciales de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del municipio San Cristóbal, estado Táchira.

1.4. Justificación

La justificación de la presente investigación se argumenta en función de su contribución en la solución del problema referido a estudio sobre la subvaloración en los documentos protocolizados ante los Registros Públicos Competentes en Materia Inmobiliaria Del Municipio San Cristóbal..

Por tanto, el estudio encuentra su raíz y fundamento en la necesidad de aplicar métodos de cálculo valuatorio a fin de modificar el procedimiento en la selección de referenciales al momento de hacer un avalúo, optimizando así los costos de los terrenos dentro del municipio, pero sin desconocer las consecuencias inflacionarias que recaerán sobre los bienes muebles, inmuebles y servicios dentro de este sector.

Desde el punto de vista teórico la investigación propuesta se justifica porque busca mediante la aplicación de la teoría y los conceptos básicos de mercadeo, explicar de forma clara y completa cómo funciona el mercado inmobiliario en general y específicamente en la ciudad de San Cristóbal,

cuáles son sus fortalezas y oportunidades, pero también sus debilidades y amenazas, en concordancia con la intensa crisis económica que vive el país.

Metodológicamente, para lograr el cumplimiento de los objetivos, se acude al empleo de técnicas e instrumentos cuya finalidad es recopilar datos que servirán para establecer si existe o no subvaloración en los documentos de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del municipio San Cristóbal, que en este caso se refiere a la la entrevista, la observación directa, los cálculos de valor de mercado y la matriz D.O.F.A.

Estos elementos serán validados por modelos matemáticos siendo metodológicamente esenciales para el desarrollo de la investigación, además, servir de aporte para el estudio de problemas similares al investigado y a su aplicación posterior por otros investigadores.

Igualmente, se aplica la justificación social donde a través de los resultados de la investigación se obtendrá un beneficio para la comunidad del municipio San Cristóbal al presentar información que permitirá modificar el procedimiento en la selección de referenciales al momento de hacer un avalúo con la intención de optimizar los costos de sus terrenos que serán sustentables académicamente, rentable económicamente y aceptable socialmente dentro de estándares valuatorios plausibles a la realidad que actualmente vive Venezuela.

Desde el punto de vista práctico la presente investigación se justifica porque busca unir los análisis de los referenciales de venta, con el impacto de la economía actual, en concordancia con las características propias de la ciudad de San Cristóbal. Para ello, se realizarán dos estudios:

1. Análisis del método de valoración de mercado, teniendo como fuente principal los referenciales de venta aportados por los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del municipio San Cristóbal.

2. Someter los resultados del primer análisis, a ciertas variables que afectan la economía actual como devaluación de la moneda nacional, hiperinflación, dolarización del mercado inmobiliario, poca demanda ante una oferta de mercado tan grande, producto del caos político y social del país.

1.5. Alcance

El presente trabajo de grado abarca, en teoría, todos los terrenos sin estructuras que se encuentren dentro del municipio Sam Cristóbal puesto que se analizarán referenciales del sector aplicando el método de valoración de mercado para optimizar sus valores. De esta manera, cuando se intente vender un terreno en este municipio dicha oferta se podrá realizar bajo un precio más real que los actuales (los cuales se transfieren por moneda extranjera, sin el pago de impuesto correspondiente y bajo costos especulativos del mercado negro).

De allí que, este estudio se basa en dos terrenos seleccionados en este municipio ubicados en direcciones yuxtapuestas dentro del mismo. Cabe destacar, que la idea será sacar una media que se pueda aplicar para todos los terrenos del sector; es decir, crear algún tipo de variable que incremente los precios de los terrenos ya existentes dentro del municipio San Cristóbal.

Sin embargo, para desarrollar esta investigación, se debe analizar el sector (el cual posee diversos usos como residencial, comercial e industrial) e intentar predecir el impacto que tendrá este proyecto en todo el municipio debido a que, al aumentar obtener un precio sobre los terrenos, también

crecerá exponencialmente los valores de dichos inmuebles y desde luego de las mercancías que se oferten allí.

1.6. Delimitación de la Investigación

La presente investigación se desarrolla dentro de los límites locales del municipio San Cristóbal específicamente en dos (2) parcelas de terreno que se valoran para una posterior oferta; entre estos se tienen los siguientes:

Terreno 1: Se encuentra en la calle Conjunto Residencial Agua Clara, avenida 2, esquina calle 2, N° F-94, Pueblo Nuevo, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

Terreno 2: Está ubicado en la Urbanización Las Lomas del Sol, Santa teresa, Calle 4, Parcela C4, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

1.7. Limitaciones de la investigación

Este proyecto presenta varias limitantes, pero las más importantes son promovidas por el estado al impedir en los registros una actualización de precios en los terrenos que estén acordes con la inflación, cercenando incluso el recaudo de mayores impuestos para el estado imposibilitando, además, un mejor desenvolvimiento con otros poderes públicos y con mismo el pueblo, la subvaloración en los documentos de traspasos sobre terrenos.

La poca operatividad del mercado inmobiliario actual debido a la crisis política, social y económica del país, que ha hecho casi nula la venta de bienes inmuebles y como consecuencia la base de datos no es homogénea y cercana en el tiempo.

Asimismo, tampoco existe una base de datos real con el actual precio del m² por terreno, algo que indudablemente deberían tener los departamentos de Catastro en las alcaldías de sus respectivos municipios; por ende, se puede inferir, que no existe una versión oficial para los costos del m² en terrenos.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

Los elementos teóricos extraídos de la revisión de la literatura, estudios y teorías pertinentes al tema en estudio, constituyen la base para la selección de los fundamentos conceptuales apropiados. De allí que, se aboca a la tarea de construir un referente teórico para el problema, lo cual significa contar con el bagaje conceptual y de teorías ya elaboradas al respecto, pero reelaboradas para los fines específicos del fin propuesto. Es el soporte principal de un estudio donde se amplía la descripción del problema. De acuerdo a Monje⁵ “El marco teórico o referente conceptual representa el contexto teórico dentro del cual se ubica el problema”. Por tanto, éste queda vinculado a una estructura teórica más amplia y provee una explicación general del mismo, como son los antecedentes de la investigación, las bases teóricas, las bases legales, y los términos básicos.

2.1 Antecedentes de la Investigación

a). Roig Hernando (2015) en su Tesis Doctoral presentada en la Universidad de Catalunya lleva por Título ANÁLISIS E INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO DESDE UNA PERSPECTIVA CONDUCTUAL. La presente tesis pretende aplicar las teorías de la escuela conductual a los análisis y modelos de toma de decisiones de inversión en el sector inmobiliario para mejorar la rentabilidad de la cartera de un inversor.

⁵ MONJE ÁLVAREZ, CARLOS ARTURO (2011). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa: guía didáctica*. Neiva, Colombia: Universidad Surcolombiana.

Es decir, plantea el análisis desde una perspectiva financiera, el comportamiento de las primeras SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) constituidas en España, desarrollando un modelo que prevé el valor del ratio P/NAV, obtenido como el cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de una SOCIMI.

Cabe destacar, que en la presente tesis los objetivos no se presentan con verbos en modo infinitivo sino como se menciona a continuación: (a) Análisis de las hipótesis y modelos de la teoría económica conductual, en comparación con los modelos de inversión inmobiliaria. (b) Análisis de los comportamientos heurísticos de los inversores y su influencia en los mercados inmobiliarios. (c) Aplicación de las teorías conductuales en la estrategia de inversión inmobiliaria: toma de decisiones de inversión, valoración de los activos, construcción de carteras y gestión del riesgo y finanzas corporativas.

(d) Desarrollo de un modelo econométrico sobre el precio de la vivienda evidenciándose la mejora del análisis y prognosis mediante la incorporación de las teorías conductuales. (e) Análisis desde una perspectiva conductual de la inversión inmobiliaria indirecta: el caso de los REITs Españoles (las SOCIMI).

En la parte metodológica en primer lugar, se desarrolló un trabajo panorámico, (análisis de estudios análogos ya efectuados). En segundo lugar, se aplicó el método inductivo – deductivo (estrategias de razonamiento lógico). La inducción es un procedimiento a partir del estudio de un hecho singular a general, fundamental en la formulación de hipótesis. Este método es utilizado al obtener conclusiones de hechos singulares sucedidos en los mercados financieros e inmobiliarios. El método deductivo consiste en un procedimiento basado en variadas aseveraciones donde se realizan demostraciones o inferencias particulares, mediante el cual se pasa de un conocimiento general a otro de menor

nivel de generalidad. Se aplica la deducción al trabajar sobre hipótesis generales de las finanzas conductuales.

Otro método científico empleado es el método hipotético - deductivo, el cual toma una hipótesis, inferida de principios o leyes teóricas, o sugerida por el conjunto de datos empíricos. En este caso, las hipótesis han sido obtenidas tanto en relación a los mercados financieros, como inmobiliarios.

Asimismo, sobre el ciclo inmobiliario se aplicaron tres modelos: (i) el modelo extrínseco (utiliza variables independientes para la estimación de precios de los inmuebles), (ii) el modelo hedónico (se basa en características físicas de los activos y (iii) el modelo intrínseco (basado en series históricas y evoluciones futuras). Para desarrollar un Modelo Econométrico según la Perspectiva Conductual, se aplicó una combinación del modelo extrínseco y del intrínseco.

El autor llegó a las siguientes conclusiones

1. Predominio de la utilización de las teorías de la escuela financiera moderna tanto en el mercado como en la investigación. En el desarrollo de los modelos empresariales como académicos del mercado inmobiliario han predominado las teorías de la escuela financiera moderna, donde agentes del sector financiero son quienes han conquistado el sector inmobiliario y no a la inversa; pues incorporaron activos inmobiliarios en sus carteras de inversión para mejorar su rentabilidad, pero sin haber comprobado su adecuación y ajuste.

2. Los modelos de la escuela conductual se ajustan en mayor medida a las características del mercado inmobiliario. La incorporación de estas teorías permite desarrollar análisis y modelos más eficientes para la toma de decisiones. Prueba de ello se encuentra en la creciente implantación de éstas, en el campo académico y en las organizaciones empresariales.

3. Las teorías conductuales pueden aplicarse en todos los ámbitos de actuación del sector inmobiliario. Estas pueden aplicarse en el análisis y la inversión inmobiliaria o en otros ámbitos de este sector como, la valoración de activos, comercialización o determinación de estrategias corporativas.

4. El ciclo inmobiliario puede explicarse mediante la teoría conductual en base al comportamiento de los inversores. Estas teorías permiten identificar comportamientos de los inversores debido a su repercusión en el mercado, como, por ejemplo, en el desarrollo de burbujas inmobiliarias, como es la representatividad basada en que las personas evalúan la probabilidad de una hipótesis considerando la información disponible y no la probabilidad.

El presente estudio presenta como un aporte el diseño de un modelo que permite prever los importes y movimientos del precio de los inmuebles residenciales en España, en el cual examina variables que permitan predecir las fases de expansión o depresión y proveer evidencias empíricas útiles para la toma de decisiones en el sector inmobiliario, las cuales sirven de análisis para el trabajo en curso, además del contenido teórico tomado de referencia para este tema como es lo relacionado con sistema de valorización, estrategias de crecimiento y de valor, efectos de los agentes en la toma de decisiones y mercado inmobiliario

b). Otro antecedente de interés para la presente investigación es el de Rodríguez de Rivas (2015) en su Tesis Doctoral titulada “VALOR INMOBILIARIO Y ESTRUCTURA URBANA: EL ANÁLISIS DEL TIPO EDIFICATORIO COMO ESTRATEGIA PARA LA VALORACIÓN TERRITORIAL” presentada en la Universidad Politécnica de Madrid, señala que a través del estudio de la estructura urbana localizando las zonas homogéneas y analizando las variables de su producto inmobiliario, se ha desarrollado de una nueva metodología basada en el tipo edificatorio como estrategia para la valoración territorial. Plantea el siguiente

objetivo principal: Desarrollar una nueva metodología que optimice la valoración de inmuebles a partir del análisis de la estructura urbana y del tipo edificatorio.

Se han definido objetivos parciales o secundarios, que refuerzan la consecución del principal: (a) Análisis de los sistemas de valoración masiva de los países del entorno europeo. (b) Investigación sobre la utilización de los sistemas CAMA en España. (c) Estudio del proceso de valoración catastral. (d) Definición de los conceptos de valor y valoración inmobiliaria. (d) Descripción de los métodos de valoración. (e) Análisis de los estudios de mercados publicados. (f) Caracterización de la estructura urbana. (g) Descripción de las técnicas de zonificación. (h) Definición de tipo edificatorio y determinación de las variables que lo componen. (h) Análisis de herramientas estadísticas y programas de minería de datos.

La propuesta metodológica se estructuró en tres bloques: antecedentes o estado del arte, fundamentación teórica y desarrollo metodológico. La primera parte se centra en analizar las metodologías y técnicas empleadas actualmente en la valoración masiva de inmuebles. Para ello se estudian los sistemas de valoración masiva en los países europeos, luego se analiza la aplicación del sistema CAMA en España y se profundiza en el sistema de valoración catastral. La segunda parte, está dedicada a exponer las bases teóricas y el campo de aplicación del estudio. La tercera parte se centra en el desarrollo metodológico de la investigación tomando como población todos los municipios de España, pero selecciona 185 pertenecientes a Madrid.

De la investigación realizada se extraen las siguientes conclusiones: La escasa fiabilidad de y/o utilidad de las publicaciones sobre precios de mercados existentes y la necesidad de contar con herramientas que faciliten la tarea de la valoración de inmuebles urbanos, además sintetiza las siguientes:

1. El valor de un inmueble depende de un conjunto más o menos pequeño de características como son su uso, tipología, tamaño, antigüedad, calidad constructiva y localización. 2. Las aportaciones de la técnica de zonificación a la valoración masiva de inmuebles son relevantes. A través de la misma y mediante el estudio del territorio es posible establecer áreas homogéneas con entidad suficiente para analizar el tipo edificatorio. 3. La estructura urbana influye en la delimitación y número de las zonas, en la calidad de los resultados obtenidos y en la representatividad del tipo edificatorio. 4. La metodología desarrollada optimiza la valoración de inmuebles a partir del análisis de la estructura urbana y del tipo edificatorio.

5. Las aplicaciones de esta investigación en el campo de la valoración inmobiliaria son inmediatas, se aportan herramientas que permiten determinar el tipo edificatorio característico de cualquier zona preestablecida. 6. La identificación del tipo edificatorio representativo de un ámbito mejora la aplicación del método de comparación y la valoración de inmuebles. Permite establecer valores con mayor seguridad tanto si el objetivo es realizar valoraciones masivas, o individualizada. 7. Las variables que definen el tipo edificatorio lo hacen de forma conjunta, por lo que es imprescindible su estudio a través de técnicas de análisis multivariable mediante tablas dinámicas o con programas de minería de datos.

El aporte de esta tesis a la presente investigación radica en la explicación del método *VALOR DE MERCADO* en el cual: “El método de comparación se utiliza para determinar el valor de mercado de un inmueble a partir de operaciones compra-venta de bienes similares, pero muchos de los métodos utilizan la comparación en sentido amplio, por ejemplo: El coste de reposición emplea la comparación para determinar el coste de construcción de inmuebles similares”. Mientras que los métodos de comparación se basan en el principio de sustitución, donde, el valor de un inmueble es equivalente a otros activos de iguales

características. Es también un aporte la información bibliográfica recabada sobre valoración inmobiliaria, formación de valores, técnicas de valoración y valor de mercado, los cuales son de gran interés para ampliar las bases teóricas de la presente investigación.

c.) En este orden de ideas, Méndez (2010) expone su tesis de Doctorado en Gestión y Valoración Urbana en la Universidad Politécnica de Catalunya, España, titulada INTEGRACIÓN DEL FACTOR DE HOMOLOGACIÓN DEL MÉTODO DE MERCADO EMPLEADO EN LA VALUACIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MAZATLÁN, SINALOA, MÉXICO. El problema se presenta en la vivienda que se oferta en el mercado secundario (vivienda de segunda mano), integrado por un mercado más atomizado, heterogéneo, de manera individual, con menor volumen de comercialización, existencia de falta de información inmobiliaria y datos estadísticos de la misma, tanto a nivel público como privado, que no permite contar con información veraz y oportuna, respecto al comportamiento de las diferentes ofertas y transacciones de este mercado inmobiliario.

Esta tesis presenta como objetivo: Buscar un sistema valuatorio que permita ser utilizado de forma eficiente y de fácil manejo en el Método Comparativo o de Mercado cuya aplicación será a través de un factor integrador que considere los principales indicadores que intervienen en el valor inmobiliario de la vivienda unifamiliar, como: 1. Superficie del terreno, 2. Superficie construida, 3. Edad de la construcción, 4. Calidad de la construcción. 5. Estado de conservación, 6. Calidad del proyecto (funcionalidad) 7. Zona de ubicación, 8. Factor Integrador 8. Calidad de la vialidad, y 9. Equipamiento urbano.

La metodología la llevó a cabo mediante el uso de la Estadística, las Matemáticas e Ingeniería de Costos, el cual buscará obtener los resultados finales de cada una de las fuentes de información empleadas evitando con ello, la subjetividad del caso. A tal efecto será necesario: 1. Crear un sistema basado en

matrices de valores 2. Realizar la zonificación de la ciudad, 3. Crear una base de datos de comparables.

El análisis de los diferentes factores que intervienen en el valor inmobiliario, fueron clasificados en dos grupos; el primero, integrado por aquellos factores que afectan solamente al terreno, y un segundo grupo que afecta a la construcción, esto debido, a que el valor de un inmueble lo conforman tanto el valor del suelo más el valor de las mejoras o construcciones e instalaciones especiales. El siguiente paso, será conocer la información para el estudio de los diferentes factores seleccionados la cual es variable y se recabará de diferentes fuentes: Base de datos de valuadores profesionales (avalúos), de Agentes Inmobiliarios, de Catastro, Reglamento de Urbanismo y los anuncios en periódicos y revistas especializadas.

El autor concluye que: 1. Se demuestra el funcionamiento del Sistema de Factores de Homologación como una herramienta más, para ser empleada en el Método Comparativo o de Mercado, de una forma versátil, de fácil aplicación por los valuadores profesionales. 2. Se podrá contar con un Método de Valuación confiable, de fácil interpretación, ya que funciona por medio de tablas, que permiten conocer el valor inmobiliario de la vivienda unifamiliar.

Este sistema valuatorio tal como demostró su eficiencia en los ejemplos realizados, tiene sus ventajas, pero también tiene sus limitaciones, como cualquier otro sistema utilizado actualmente. Entre las ventajas se consideran las siguientes:

1. Su versatilidad, ya que puede trabajar con comparables de diferente calidad, con ventaja sobre otros sistemas, donde solo consideran características idénticas al sujeto a valorar.
2. La Matriz de los valores de cada uno de los factores, fue calculado a través de un proceso matemático, evitando su subjetividad.
3. Al ser de fácil aplicación, reduce el tiempo de elaboración del

avalúo y del valor del mismo. 4. La utilización de tablas por el sistema de homologación permitirá la actualización constante de sus factores y la integración de otros, sin que se altere la eficiencia del sistema. 5. Ideal para la valuación masiva, empleado por los Catastros para actualizar sus valores catastrales, que servirán para el cálculo del impuesto predial de una forma equitativa y económica. 6. De fácil aplicación, pueda ser utilizado en cualquier región geográfica, ajustado, en base a sus características.

El aporte para la presente investigación consiste en la demostración del funcionamiento del Sistema de Factores de Homologación como una herramienta, para ser empleada en el Método Comparativo o de Mercado, de forma versátil y fácil aplicación por los valuadores profesionales el cual se considera un método de valuación confiable, de fácil interpretación, (funciona por medio de tablas), que permite conocer el valor inmobiliario de la vivienda unifamiliar; independientemente del sistema que utilice, ya sea; Método de Comparación de Campbell, Sistema de Factores de Homogenización, Regresión Múltiple, Análisis de Varianza, o Sistema de Homologación entre otros.

Asimismo, se evidencia un aporte significativo para el presente estudio, criterios plasmados en las bases teóricas que tienen relación directa con el presente trabajo como lo es el valor, avalúo de inmuebles, método de mercado, catastro, método de valuación catastral, entre otros.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Bienes Inmuebles

Según el criterio de Gisbert⁶ se tienen como bienes inmuebles “aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o

⁶ GISBERT, J. M. (s/f). *Diccionario Jurídico y de las Ciencias Sociales*. Juárez, México: Proyecto LAWI.

sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa en atención a su destino”.

Además de los bienes inmuebles por naturaleza por excepción como lo define el artículo 527 del Código Civil Venezolano, como “Los terrenos, minas, los edificios y, en general toda construcción adherida de forma permanente a la tierra que sea parte de un edificio” también hay una serie de bienes que se consideran inmuebles sin que su característica principal no sea la fijeza o el no desplazamiento del mismo, como es el caso de los semovientes, mientras no lo saquen de sus rebaños y/o pastos, al igual que los frutos de la tierra y de los árboles mientras no sean cosechados.

Existen dos clasificaciones de bienes inmuebles diferentes al los bienes inmuebles por su naturaleza, como lo son por su destinación y por el objeto a que se refieren, siendo los primeros aquellos que se adhieren al suelo para su uso, cultivo y beneficio o aquel una vez adherido al terreno o construcción no puede separarse o deteriorarse sin perder el fin para el cual fue creado, los bienes inmuebles por el objeto a que se refiere, trata sobre los derechos del propietario o enfiteuta, la servidumbre o hipoteca y por último las acciones reivindicatorias sobre bienes inmuebles.

En el presente estudio de investigación, se va a tratar únicamente sobre los terrenos o parcelas, como clásica definición de bien inmueble por naturaleza.

2.2.1.1. Distinción entre Bienes Muebles e Inmuebles

En Derecho Civil, la distinción entre bienes muebles e inmuebles lleva aparejada diferentes consecuencias jurídicas, entre las que cabe destacar, las siguientes:

- Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un registro de la propiedad, lo que ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre ellos.

- Los bienes inmuebles son el principal objeto de la garantía hipotecaria.

- No obstante, la protección jurídica privilegiada de la que, históricamente, han disfrutado los bienes raíces y que se justificaba por su mayor importancia económica, ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor. Consecuencia de ello es la protección registral otorgada a aviones, buques u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria.

La división entre bienes muebles e inmuebles ha tenido consecuencias en orden a la configuración de los derechos reales de garantía que se pueden constituir sobre ellos. Así, la prenda se ha reservado para los Bienes Muebles, porque son susceptibles de desplazamiento posesorio, que se estima consustancial para proteger los derechos del acreedor. La hipoteca, en cambio, es apta para los bienes inmuebles, pues si bien no permite desplazamiento posesorio, no es necesario para la garantía, porque el acreedor consigue la misma protección mediante un adecuado sistema registral de publicidad.

La nueva distinción entre los bienes muebles e inmuebles se fundamenta entonces en su mayor o menor identificación o teniendo en cuenta el sistema de publicidad, según que sean o no susceptibles de registro. De esta forma, si un bien mueble está perfectamente identificado y descrito, podrá ser objeto de hipoteca mobiliaria. Si la identificación no es perfecta, podrá ser objeto de prenda sin desplazamiento, lo cual permitirá al deudor tener la cosa y poder explotarla. Más que de una identificación física, se trata de la posibilidad de que

esos bienes sean sometidos a publicidad registral. En virtud de lo expuesto Quintero⁷ plantea cinco diferencias bienes muebles y bienes inmuebles:

1. Los bienes Inmuebles tienen una situación fija y los Muebles pueden ser desplazados.

2. Un bien Mueble puede ser consumido.

3. Un bien Inmueble puede ser utilizado para producción económica.

4. Un bien Mueble puede ser material o inmaterial, y un Inmueble siempre es material.

2.2.1.2. Tradición de Bienes Inmuebles

La tradición de bienes inmuebles, se debe efectuar por medio de la inscripción del título traslativo de dominio en el registro público competente en materia inmobiliaria. En cuanto a los bienes que se adquieren por prescripción, vale como título la sentencia, pero después de su registro en la entidad competente. La tradición de un derecho de servidumbre debe hacerse por escritura pública en la cual debe constar la voluntad de constituirlo y aceptarlos por las partes; en los derechos personales la tradición se da por la entrega del título.

En síntesis, se requiere el registro de los títulos que confieren el dominio y el derecho de propiedad al adquirente del bien.

⁷ QUINTERO Y. (2015). *Diferencia entre bienes muebles y bienes inmuebles*

2.2.2 Elementos Básicos de Valoración

2.2.2.1. Antecedentes del Valor

Dentro del amplio marco de referencia se encuentra una diversidad de elementos que es necesario tener en cuenta para obtener márgenes de confiabilidad que se acerquen a la realidad este análisis. A continuación, se indicarán brevemente cuáles son y en qué consisten esos elementos.

En primer lugar, se verán las tendencias que engloban varios aspectos como son: la economía, en cuanto actividades industriales, comerciales y agrícolas; los ciclos de negocios, (sub y sobreproducción, inflación y de recesión); la población; los índices de poder adquisitivo, los diversos tipos de financiamiento y, por último, los impuestos.

Otro elemento importante es el de la influencia internacional, en el cual se advierten aspectos como el equilibrio de pagos, el precio del oro, montos de los intereses y la estabilidad de la moneda extranjera. Por otra parte, considerar también la influencia nacional en aspectos políticos hacendarios, intereses bancarios, disponibilidad de financiamiento e impuestos. Asimismo, tener en cuenta elementos que tienen su impacto más directo en los valores, como los datos de la región que abarcan el empleo, niveles de ingresos, incremento, disminución y migración de la población, y tipos de financiamiento existentes.

Los datos de la zona, se analizan dependiendo de si está determinada como residencial, comercial o industrial. En caso de que sea residencial hay que considerar los factores físicos: tamaño, topografía, apariencia, forma de los lotes, tipos de calles, condiciones del suelo y del subsuelo, drenaje, clima, infraestructura, tipo y homogeneidad de las casas, proximidad con centros (comerciales, culturales, deportivos) y el grado de contaminación.

Asimismo, advertirse los factores económicos: población, patrones de uso, baldíos, nuevas construcciones, empleo, ingreso familiar, porcentaje de propiedad y de arrendamiento, ventas y vacantes, niveles de precios, niveles de renta, financiamientos otorgados, impuestos prediales y el costo de los servicios. Los factores gubernamentales, son: servicios municipales, planificación, zonificación, construcciones permitidas e impuestos. Y los factores sociales: características de los residentes, densidad de índices de delincuencia y criminalidad.

El análisis de la evolución histórica de las teorías del valor y de la renta permite apreciar cómo estas aportaciones han sido útiles para el desarrollo de las herramientas que en la actualidad se disponen en el ámbito de la valoración inmobiliaria. Además, resultan de interés para comprender los métodos y técnicas de valoración

2.2.2.2. El Valor

El valor es definido como el grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Cualidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.

Al mismo tiempo, Rey Carmona⁸ define la valoración como “un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno”. De igual manera, Rodríguez de Rivas⁹ refiere que “Valorar es elegir entre distintas opciones para determinar la más adecuada a la finalidad perseguida en el proceso

⁸ REY CARMONA, F.J. (2014). *Alternativas y determinantes en valoración de inmuebles urbanos*. Tesis Doctoral no publicada. Universidad de Córdoba, España. p. 27

⁹ RODRÍGUEZ DE RIVAS, C. (2015). *Valor inmobiliario y estructura urbana: El análisis del tipo edificatorio como estrategia para la valoración territorial*. Tesis Doctoral no publicada. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Madrid, España. p. 57.

de tasación, considerando que el sujeto elegirá la solución óptima, esto es la que le proporcione la mayor satisfacción”.

Por ello, el proceso de valoración de inmuebles no estriba en la determinación de un procedimiento único, sino en la exposición, de los conceptos que afectan al valor inmobiliario, para desarrollar posteriormente las distintas opciones posibles y los diversos criterios de elección de cada una de ellas.

Pero incluso para las valoraciones no sujetas a una normativa específica, la finalidad de la valoración puede introducir matices a la hora de determinar el valor, así para un mismo inmueble se puede encontrar con diferentes valores, por ejemplo:

- Valor para el vendedor: del acuerdo de compraventa, que coincidirá o no con el de la oferta en función de si se han aplicado descuentos o márgenes de negociación.

- Valor para el comprador, que se corresponderá con el precio aumentado en los gastos en que se ha incurrido.

2.2.2.3. Valoración Inmobiliaria

La valoración inmobiliaria se configura como una actividad multidisciplinar en la que se combinan diferentes técnicas y metodologías de estudio con objeto de establecer el valor real de un producto inmobiliario. De este modo, son requeridos conocimientos relativos a materias tan diversas como la macroeconomía, estadística, urbanismo, construcción, por citar algunas de ellas.

En la valoración inmobiliaria se trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio)”. Es decir, el suelo considerado como vacante apta para

un determinado tipo de edificación atendiendo al aprovechamiento, condiciones de uso e intensidad que delimita el planeamiento.

Para ello, se ha de partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente a su valor. En este sentido, García Almira¹⁰ plantea

La valoración debe entenderse como un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a unas metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno.

Debe señalarse según Rodríguez de Rivas¹¹ algunos de los principales conceptos relativos a la valoración inmobiliaria.

- **Valor de uso.** Se entiende por valor de uso el valor que para la colectividad tiene un inmueble o localización específica. Es un valor que va unido al atractivo o a la utilidad del bien. En la teoría económica clásica, se denomina el valor de uso de un objeto a aquel que expresa su utilidad, su capacidad para satisfacer una necesidad concreta.

- **Valor de cambio.** Se define como la suma de dinero con la cual, según el mercado, se retribuye la mercancía inmobiliaria. Es la capacidad que confiere la propiedad de ese objeto para adquirir otros bienes o dinero necesario para adquirir el bien que se valora. En un mercado caracterizado por un funcionamiento transparente, no sometido a prácticas especuladoras, con equilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles, los valores de uso y de cambio deberían coincidir. Pero la realidad es que el mercado inmobiliario se aleja mucho de esta definición.

¹⁰ GARCÍA ALMIRALL, M^a P. (2007). *Introducción a la Valoración Inmobiliaria*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Barcelona, España. p. 8

¹¹ *Op cit.* p. 47-49

Así, en la valoración inmobiliaria el valor de uso es incuantificable de ahí que cuando se hace referencia al concepto de valor se hace referencia al valor de cambio o de mercado.

- **Valor de mercado.** Se entiende por valor de mercado el precio más probable por el cual un inmueble se venderá en un mercado caracterizado por un funcionamiento racional (económicamente) por parte de la oferta y de la demanda.

El valor de mercado implica: 1. Que el comprador y el vendedor actúen por su propio interés económico. 2. Que ambos estén bien informados y actúen prudentemente. 3. Que la propiedad se exponga durante un período de tiempo razonable en un mercado tendencialmente abierto, transparente. 4. Que no exista especulación por parte del vendedor.

- **Precio.** Se define el precio como la cantidad de dinero que un vendedor/comprador particular estará dispuesto a recibir/pagar en las circunstancias concretas de una transacción. Depende, por tanto, de un pacto entre el vendedor y el comprador. El precio refleja las condiciones particulares de una compraventa, mientras el valor de mercado, las condiciones normales, típicas, del equilibrio oferta y demanda. De ahí que valor de mercado y precio sólo se identifiquen bajo condiciones de funcionamiento perfecto del mercado inmobiliario.

- **Coste.** El coste (denominado valor intrínseco) corresponde a los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del inmueble. Incluye, materiales y costes laborales, gastos de promoción, permisos legales, diseño arquitectónico, dirección técnica de la obra, financiación, impuestos. El coste se refiere por tanto a la construcción del edificio mientras que el término valor del inmueble incluye suelo y edificación.

2.2.2.4. Objeto de Tasación

Los productos inmobiliarios objeto de valoración destacables por la asiduidad con que suelen tratarse en el campo profesional según García¹² es el Suelo.

(a) Parcela: Entendida como unidad de terreno que dispone de las características físicas de tamaño y proporcionalidad adaptadas al planeamiento urbanístico, calificada como edificable, si bien no cumple los requisitos propios del solar.

(b) Solar: Se trata de una parcela que reúne las condiciones definidas, calificada de edificable y urbanizada de acuerdo con las normas establecidas por el planeamiento que tiene fijadas alineaciones y rasantes.

El concepto de Urbanizada significa que cuenta con los siguientes servicios mínimos: acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

2.2.2.5. Finalidad y objeto de la Valoración Inmobiliaria

Uno de los principios comúnmente aceptados por la doctrina en la valoración de bienes y derechos, es el de finalidad, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración

Las finalidades son muy numerosas. A continuación, se relacionan algunas de las más usuales:

¹² *Op cit.* p. 10

- Valoración de garantía: de garantía inmobiliaria, provisiones técnicas de compañías aseguradoras, para instituciones de inversión colectiva, etc.
- Valoración de aportaciones no dinerarias a sociedades mercantiles.
- Valoración para la transmisión de activos.
- Confección de lotes previos a su sorteo transmisiones de herencias.
- Expropiatorias
- Urbanísticas.
- Catastrales.
- Determina indemnizaciones en el marco de los procesos judiciales.
- Actualización de bienes a efectos contables.
- Por motivos fiscales, relación con los impuestos sobre transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, sucesiones y donaciones.

Donde el resultado de la valoración podrá diferir en función de la finalidad con que se haya realizado, pudiendo obtenerse distintos valores en función de la finalidad perseguida.

Asimismo, la finalidad de esa valoración determinará en buena medida el método a emplear; de esta forma se consigue que el valor final del bien se ajuste a la realidad objetiva de la valoración realizada.

Sin embargo, la valoración inmobiliaria no solo está condicionada por la finalidad para la que ha sido requerida, sino también por el tipo de bien objeto de tasación está condicionada por el tipo de propiedad que va a ser valorada.

2.2.3. Teoría del Valor

2.2.3.1. Recopilación y Análisis: Según el criterio de Méndez¹³ La recopilación de los antecedentes de valor, se efectúa a través de fuentes diversas de datos sobre ventas, como son las señaladas a continuación:

“El análisis de los valores consiste en estudiar el tipo de información o documentación con que se cuenta, la fecha, las circunstancias de la venta, etc., con el fin de comprobar la validez, certidumbre y confiabilidad de los valores observados”.

Los datos sobre rentas son: Los contratos de alquiler que cubren el monto de la renta anual, duración y condiciones del contrato. El análisis, debe estudiar la fecha, precio, condiciones y duración del contrato, para verificar confiabilidad de la información. Para estimar el valor de la propiedad, se capitaliza la renta neta anual y se reducen los gastos cubiertos por el propietario: de administración, mantenimiento, vigilancia, impuestos, seguros.

2.2.3.2. Influencia de la Teoría del Valor en la Valuación de Bienes Raíces

El Método de Costo está adoptando de la Escuela Clásica, dándose más énfasis sobre el costo de reposición que sobre el de reproducción, tal y como se hacía en la época de Adam Smith. El Método de Ingreso que se aplica actualmente es el que toma a la utilidad como medida de valor y proviene de la Escuela Austriaca. Opina al respecto Méndez¹⁴

¹³ MÉNDEZ ÁLVAREZ, J. L. M. (2010) *Integración del factor de homologación del método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Mazatlán, Sinaloa, México*. Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Catalunya, España.

¹⁴ *Op cit.* p. 58

El método de Mercado es el que presta atención preferencial a las fuerzas del mercado que actúan a corto plazo sobre la oferta y la demanda (Escuela Austriaca). La correlación de estos tres métodos, permiten encontrar un equilibrio de las fuerzas económicas que, en un determinado tiempo y lugar, influye en los compradores y vendedores típicos y prudentes.

Por tanto, la confiabilidad depende de la persona que está realizando la valoración, una meta de la valuación es introducir más ciencia y menos arte.

2.2.3.3. Formación de Valores

En relación a las teorías antes expuestas adaptadas a la valoración inmobiliaria, Rodríguez de Rivas¹⁵ señala:

Se agrupa el debate en torno al mercado del suelo en función de tres ejes principales: la accesibilidad, las externalidades urbanísticas y la jerarquización social del espacio urbano, a los que añade una cuarto, la segmentación del mercado inmobiliario, que en cierto modo puede entenderse como consecuencia de las anteriores.

A partir de ese momento son numerosos los estudios que inciden en esta línea de investigación.

- Las diferentes teorías de la formación de valores en el explican los movimientos en la estructura de valores de una ciudad a lo largo del tiempo.

- Si el valor del suelo es localización, se observa que no se trata de un aspecto invariable en el tiempo, aunque si de muy lenta transformación.

- Los desplazamientos de valores se producen generalmente debido a intervenciones más o menos significativas en el territorio de la ciudad.

¹⁵ *Op cit.* p. 57

- Los sistemas de información geográfica y territorial son herramientas que facilitan el análisis y evaluación de los atributos urbanos en el territorio.

2.2.4. Mercado Inmobiliario

Tiene en cuenta el aumento de la complejidad en la inversión inmobiliaria como en financiación, el volumen de activos inmobiliarios de que dispone el sector privado, el público y el conjunto de las personas físicas.

Para Roig¹⁶ “el mercado inmobiliario constituye uno de los pilares de las economías, tanto de los países desarrollados, como de las economías emergentes”.

Debido a ello, será de especial interés para las compañías inmobiliarias, así como para los potenciales inversores, el disponer de parámetros para adecuarlos al mercado inmobiliario lo cual sirve de base para, tomar decisiones relacionadas al negocio, a los criterios de gestión, promoción, tenencia en propiedad y las actividades de ganancias de capital.

El contar con estos análisis permitirá realizar previsiones objetivas del sector y prever los cambios de tendencia para poder avanzar y trazar estrategias de inversión óptimas; por ejemplo, en períodos de crisis, desarrollando actividades de gestión y patrimonialistas que garantizan Cash Flows estables a las compañías.

De igual manera, el estudio de mercado tiene que estar ajustado a las características del inmueble valorado y además ser representativo de la oferta en venta, alquiler o mercado de suelo vacante. Deberá analizar la relación entre la

¹⁶ ROIG HERNANDO, J. (2015). *Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual*. Tesis Doctoral no publicada. Universidad Politécnica de Catalunya, España. p. 137

oferta y la demanda y su evolución con el fin de determinar si hay elementos especulativos.

Por tanto, debe disponerse de una oferta suficiente de inmuebles análogos (o muestra), cuyos precios resulten conocidos; que dicha oferta deberá realizarse en un momento en el que no exista una especial presión de la demanda sobre la oferta o viceversa; y que la muestra deberá ser lo suficientemente homogénea como para que el procedimiento de comparación resulte fiable.

A tal efecto, en el presente trabajo se analiza el mercado inmobiliario, esto es, los aumentos y descensos recurrentes de los precios medios de las propiedades inmobiliarias en un período determinado, los cuales, afectan a la riqueza y la capacidad de endeudamiento de las personas físicas y jurídicas, asimismo, se examinan las variables que permitan predecir las fases de expansión o depresión a fin de proveer evidencias empíricas que sean útiles a los inversores para la toma de decisiones en el sector inmobiliario.

2.2.4.1. Inmueble a Valorar

En el análisis del valor del inmueble hay que distinguir la localización y las características físicas del mismo. La ubicación hará referencia al entorno cercano, nivel de dotaciones, servicios, comunicaciones, entre otros. En cuanto a sus características físicas, se distinguirá el relieve topográfico del terreno, el área en metros cuadrados, todo esto tomando en cuenta que serán dos terrenos ubicados en conjuntos residenciales diferentes en la parroquia san juan bautista y cuyas características son similares.

2.2.4.2. Técnicas de Valoración

Existen dos formas de estudiar el valor de un inmueble: como una totalidad o como la suma del valor de sus componentes (suelo y edificación).

1. La valoración sintética: Este procedimiento consiste en la evaluación del inmueble atendiendo sus características propias basándose en la comparación, mediante cuya aplicación se obtiene un valor por contraste con el mercado. Se determina el valor del inmueble, como valor único y global, a partir del valor del precio de venta o de renta de otros de características similares. Al ser un valor elaborado por el propio mercado éste integra el conjunto de factores que inciden en el valor del inmueble.

2. La valoración analítica En el método analítico los valores se obtienen como resultado final a través de determinados procedimientos a partir de la suma de los componentes. $V = V_s + C_c + G_c + G_p + B_p$. Esto es el valor del inmueble (V) como suma del valor del suelo (S), el coste de construcción por contrata (Cc), los gastos necesarios para construir y promover (Gc y Gp) y el beneficio del promotor o rendimiento económico de la promoción (Bp).

2.2.4.3. Avalúos de Inmuebles

Los avalúos de inmuebles son análisis sobre el mercado inmobiliario desarrollados en el ámbito de la microeconomía, usando métodos propios de Ingeniería de valuaciones y también técnicas econométricas tradicionales, como el análisis de regresión. De acuerdo con Méndez¹⁷, el avalúo es:

Como la determinación técnica del valor de mercado de un inmueble o de un derecho sobre ese inmueble. El valor de mercado puede definirse como el precio más probable que un inmueble puede alcanzar, en un mercado libre con compradores y vendedores bien informados.

¹⁷ *Op cit.* p. 59

2.2.4.4. Fines para las Valuaciones

Cabe considerar que estos fines para las valuaciones se encuentren en distintos formatos y grados de detalle de los modelos o de las exigencias de homogeneidad de los datos empleados en el análisis: (a) análisis de tendencias de mercado; (b) valuación masiva; y (c) valuación individual

(a) Análisis de tendencias de mercado. Consiste en una descripción amplia del mercado. Este tipo de modelos puede ser utilizado para basar o auxiliar el estudio de planos directores de desarrollo urbano, para análisis de tendencias o de reconocimiento del mercado, o hasta para auxiliar en la preparación de datos, seleccionando atributos y casos relevantes. Para estos casos interesan más los modelos que las estimaciones en sí.

(b) Valuación masiva. Es un poco más detallada que la anterior, con modelos del tipo empleado para impuestos (plano genérico de valores), para expropiaciones o a para identificación de valores en otras funciones de la gestión urbana (tales como el “suelo creado”).

Generalmente se debe generar estimaciones para todos o gran parte de los inmuebles de un término municipal en un lapso reducido, o aún en un único momento de referencia. Los modelos están limitados al uso de los atributos disponibles en la base de datos, en función de restricciones de costo para coleccionar información. En el caso del impuesto sobre las propiedades, los atributos están restringidos a variables existentes en los archivos municipales, siendo inviable coleccionar nuevos atributos, excepto en momentos especiales (actualizaciones plurianuales).

(c) Avalúo individual de inmuebles. Necesita conocer una parte del mercado y los modelos son “especializados” para cierto tipo de inmueble y ubicación. Tienen necesidad de una atención especial sobre un inmueble determinado y aun

cuando eventualmente haya una cantidad importante de inmuebles que son valuados casi simultáneamente, como en el caso para aprobar financiamientos, se necesitan modelos y estimaciones individuales. La selección de ejemplos relevantes de forma ágil es una tarea muy importante.

Entonces, la valuación puede desarrollarse en base a datos preexistentes en la base de datos o con datos especialmente obtenidos, como datos de visitas (inspecciones in situ) a todos los inmuebles de la muestra. Esta tarea es lenta y cara, no siendo viable su aplicación previa para todo el banco de datos, debiendo desarrollarse a medida que es necesario.

2.2.4.5. Terrenos

La tierra es el factor inicial para determinar el avalúo de un inmueble. En el caso de un inmueble rural es el terreno en bruto. En el caso del inmueble urbano pueden existir dos clases: el terreno bruto sin urbanizar o el terreno ya urbanizado.

En el caso de los terrenos rurales se deben examinar tres componentes: (a) La ubicación respecto a los centros urbanos o mercados demandantes. (b) La calidad o fertilidad de las tierras. (c) La infraestructura productiva, construcciones y adecuaciones.

El precio que se determina para un inmueble rural lo define el mercado, la ley de oferta y demanda. No es el caso tratar aquí el avalúo de inmuebles rurales, pero se necesita la comparación para mejor comprender el lote urbano. El demandante rural se fija en la mejor ubicación respecto a la ciudad principal o centro demandante de sus productos.

Una tierra rural en bruto es mejor pagada cerca de las grandes ciudades y cerca de las mejores vías. La distancia a los mercados se mide en kilómetros y en tiempo de acceso el cual depende de la calidad de las vías. Una finca situada a 30

min de una ciudad por carretera pavimentada vale más que aquella ubicada a dos horas por carretera mala. No se necesitan muchos ejemplos para comprender el punto. De la misma manera, los terrenos urbanos tienen mejor demanda de acuerdo a la distancia al centro de la ciudad o a los centros de negocios y empleo, la fortaleza del suelo donde se ubica el terreno, acceso a los servicios públicos de electricidad, agua e internet, vialidad, seguridad, entre otros.

2.2.5. Catastro

Hay que tener en cuenta que una de las instituciones que está íntimamente ligada a la *valuación inmobiliaria* son los catastros y al remontarse en la historia no hay que olvidar, que, si bien los primeros Catastros fueron organizados con fines recaudatorios, numerosos cambios se han producido en las visiones de esta institución y consecuentemente en el rol que le compete dentro de la Administración Pública.

La concepción actual que se tiene del Catastro como depósito de planos para salvaguarda de derechos sobre la tierra o el de *conjunto de datos* que conforma la base de la fiscalidad inmobiliaria está cambiando, por lo menos en teoría, hacia una visión multifinilaria.

Por esta razón, un Catastro Moderno es un sistema integrado por bases de datos que reúne la información sobre el registro y la propiedad del suelo, sus características físicas, así como el modelo econométrico para la valoración de propiedades, zonificación, transporte, datos ambientales, socioeconómicos y demográficos

Estos catastros representan actualmente, una herramienta holística de planificación que puede usarse a nivel local, regional y nacional con la finalidad de abordar todos aquellos asuntos relacionados con la expansión urbana, la erradicación de la pobreza, las políticas de suelo y el desarrollo comunitario

sostenible. Se puede señalar que “un buen Catastro es aquel que contribuye a la distribución equitativa de las cargas tributarias, promueve la seguridad de la propiedad y crea bases para la planificación urbana y regional” (Méndez¹⁸). Estos enunciados contemplan, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y de las personas que en él habitan.

En general en América Latina como en la gran mayoría de los países del mundo, los catastros fueron originariamente estructurados con fines tributarios. Se registraban datos que permitían, a través de diferentes métodos, determinar el valor del inmueble y el monto del impuesto. Sin embargo, los Catastros Territoriales aún persigue ese objetivo y sus bases de datos conforman el denominado Catastro Económico (también conocido como Catastro Fiscal). Entre los numerosos métodos que pueden ser aplicados para la determinación del valor del inmueble, su localización, forma y dimensiones normalmente constituyen elementos esenciales para el cálculo.

Estos datos provienen de levantamientos topográficos, geodésicos y/o fotogramétricos y constan en documentos cartográficos y bases alfanuméricas que conforman el Catastro Geométrico Físico. Con el pasar del tiempo, los administradores percibieron que el catastro tenía una función más relevante que las otras mencionadas y pasaron a organizarlo como complemento de los Registros de Inmuebles, constituyendo así el Catastro

Es de mencionar que se utilizan el término Territorial para referirse al Catastro estructurado bajo el sistema Geométrico-Económico-Jurídico y Multifinalitario cuando se hace mención al Catastro en su versión más moderna y completa, como integrador de datos y generador de informaciones amplias para la definición de políticas urbanas.

¹⁸ *Ibid.* p. 62

Este concepto ha sido muchas veces confundido con la necesidad de que el Catastro registre también los datos jurídicos, lo cual llevaría a duplicaciones sin sentido. No se debe olvidar que el Catastro trabaja sobre el Objeto de Derecho y no sobre el Sujeto ni sobre el Derecho en sí.

2.2.5.1. Elementos esenciales del Catastro

- Es un inventario o registro público; al servicio no sólo de las distintas administraciones sino del ciudadano y de la sociedad en general. Permite la consulta y certificación de los datos.

- Global, de todos los bienes inmuebles de un determinado ámbito territorial.

- Actualizado. El Catastro tiene como objeto material el bien inmueble, la realidad física.

- Contiene información relativa a esos bienes inmuebles: datos gráficos (cartografía parcelaria y croquis catastral) y alfanuméricos (físicos, económicos y jurídicos).

- Soporte de múltiples aplicaciones fiscales y económicas. Es un sistema de información del territorio rápido, fácil y eficaz. Los actos resultantes de estos procedimientos de incorporación deben ser motivados.

- La formación y mantenimiento del Catastro, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado.

- Es un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación y hacendaria es un apoyo para determinar el cobro de las imposiciones del estado, según lo manifestado en los registros.

Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercen por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante, existe un gran número de iniciativas en desarrollo orientadas a implementar sistemas de información multifinalitarios, la mayoría de los sistemas catastrales de América Latina aún responde al modelo económico-físico-legal tradicional, registrando tres tipos de datos: el valor económico la parcela, su ubicación y forma y la relación entre ella y una o más personas (propietario o poseedor).

En este proceso de transición, algunos administradores han decidido implementar nuevas aplicaciones catastrales basadas exclusivamente en la tecnología y es evidente que no han tenido el éxito que anticipaban pues su incorporación debe estar acompañada de los cambios necesarios en los procedimientos, en la legislación y en el plan de capacitación profesional de los empleados y profesionales actuantes.

2.2.6. Lotes Urbanos

2.2.6.1. Características Físicas de los Lotes Urbanos

Algunos lotes urbanos ubicados dentro de una misma manzana son superiores económicamente a otros, esto debido a que sus características físicas son diferentes. Y estas pueden ser: (a) La localización dentro de la manzana. (b) La forma. (c) La topografía. (d) El tamaño.

2.2.6.2. Localización dentro de la Manzana

Por su localización dentro de la manzana se puede distinguir los siguientes tipos de lotes: (a) Lote en esquina; aquel que tiene frentes contiguos en las dos calles que forman esquina en la manzana. (b) Lote intermedio: aquel que tiene frente a una sola calle o un acceso legalmente garantizado. (c) Lote en cabecera: Aquel que tiene por lo menos tres frentes en tres calles contiguas diferentes, dos de los cuales no forman esquina entre ellas. (d) Lote manzanero: aquel que colinda con calles en todo su perímetro. (e) Lote interior: aquel que solo tiene linderos con otros lotes. (f) Lote en callejón. De hecho, un lote de terreno urbano ubicado en la esquina de una manzana tiene algunas ventajas sobre un lote intermedio.

2.2.6.3. Elementos Físicos

Al respecto Méndez¹⁹ expone que “Son todos aquellos que integran los factores que influyen en el valor de un inmueble edificado, además de los de ubicación y físicos correspondientes al terreno, sin olvidar, los que tienen que ver con la propia edificación” ya que si un inmueble cuenta con una mejor calidad de construcción (materiales y acabados), teóricamente debe de valer más; o también si es de dimensiones mayores debe de tener un valor más alto.

Por consiguiente, al efectuar un análisis de mercado, no se puede olvidar, realizar comparaciones tomando en cuenta, además de los factores físicos y de ubicación del predio, las diferencias existentes entre el inmueble en estudio y las muestras recabadas en la investigación de mercado.

De allí que, no sería confiable deducir un resultado comparado indiscriminadamente solamente con los promedios de los valores unitarios de

¹⁹ *Ibid.* p. 146

venta u oferta obtenidas, de allí que es de suma importancia, para obtener un resultado veraz y lo más cercano a la realidad del mercado inmobiliario, considerar todos aquellos elementos que influyen y dan valor al bien.

2.2.6.4. Oferta y Demanda aplicada al Suelo

Desde la antigüedad ha existido la tendencia espontánea a la concentración en núcleos de población o en las proximidades de nudos de comunicaciones debido a razones sociales, geográficas y económicas. Esas ventajas que conlleva la concentración hacen que en determinadas zonas exista mayor demanda en relación con la oferta de suelo. La concentración de la población es, además, deseable por razones ecológicas, paisajísticas y de protección del suelo agrícola, y la creación de nuevos asentamientos alejados está condicionada por la necesidad de servicios públicos.

Esas infraestructuras se han hecho cada vez más numerosas y de mayor capacidad, mientras que otros servicios como el transporte público o de aseo urbano se han vuelto imprescindibles. Los solares y el suelo urbanizable han de ser relativamente escasos y sus precios dependerán, en parte, de la mayor o menor oferta y demanda, no solo de suelo edificable, sino también de viviendas u otro tipo de inmuebles. No obstante, al no gozar el mercado de suelo de las condiciones de competencia perfecta, los precios del suelo no son resultado de la simple interacción de oferta y demanda.

De acuerdo con esta información las características particulares del suelo lo hacen susceptible de ser hipotecado y hacen que, en ausencia de una correcta regulación del mercado hipotecario, los precios puedan elevarse enormemente sin que por ello la demanda deje de aumentar.

Satisfacer la demanda de tipo especulativo, y especialmente la que se genera cuando el mercado hipotecario no está correctamente regulado, es,

incompatible con un planeamiento urbanístico y ordenación del territorio sostenible.

Por consiguiente al aumentar la extensión de suelo edificable para compensar el acaparamiento con fines o simplemente para aumentar la oferta y abaratar con ello los precios de los inmuebles resulta en una urbanización poco compacta y, por tanto, poco sostenible.

2.2.7. Método de Mercado

Consiste en estimar el valor de un inmueble a partir del análisis de la oferta en venta de propiedades similares. De acuerdo con Méndez²⁰ el Método de Mercado

se basa en la comparación de un inmueble sujeto a un estudio de valor, respecto a inmuebles disponibles o ventas realizadas en el mercado inmobiliario (preferentemente de fechas recientes), y cuyo procedimiento consiste en estimar la deseabilidad del bien en función de los sustitutos encontrados, con el objeto de deducir el precio más probable que podría alcanzar este bien, basándose en el PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN que asume “que un comprador bien informado no pagará por la propiedad en estudio, más del precio de compra de otra propiedad sustitutiva igualmente deseable y exactamente igual a la analizada.

No es la única metodología que utiliza la información de mercado como base de referencia; se produce, al tomar costes o rentas actuales acordes con la realidad económica o de mercado.

Según García Almira²¹ “La diferencia entre esta metodología y otras (coste) es que parte de unos precios conocidos y se determina un valor coherente a los

²⁰ *Ibid.* p. 83

²¹ *Op cit.* p. 42

detectados en el mercado; y se ajusta a las características propias del inmueble objeto de valoración”.

No existe, así, un proceso de valoración que pueda desvirtuar el resultado, se produce a una determinación del valor directa, a partir de valores ya elaborados. Esta autora²³ anteriormente señalada amplía la información sobre el estudio de mercado y los puntos a tomar en consideración.

2.2.7.1. Estudio de Mercado

La herramienta primordial para resolver con éxito una valoración de mercado es la de disponer de una amplia base de datos de mercado. La elaboración de una buena base de información de mercado, requiere un conocimiento previo del funcionamiento de éste, su extensión, diversidad de productos, segmentos de oferta y demanda, coyuntura económica general, así como una aproximación a la diversidad de valores urbanos, a nivel de variabilidad (máximos y mínimos) entre otros. De acuerdo con García Almiral²²

2.2.7.2. Puntos a tomar en consideración

1. Análisis de mercado. Delimitación de la muestra. En cuanto a la prospección de mercado de ofertas inmobiliarias permite el estudio de los factores económicos y coyunturales del mercado, así como la diversidad de oferta existente, con el fin de delimitar una muestra representativa de éste.

Un buen estudio de mercado de carácter general, debe contener una amplia cantidad de información, por tanto, se hace necesario trabajar sobre una muestra (ejemplo información de prensa especializada) atendiendo al volumen de oferta y a la variación de valores detectada en los distintos sectores de estudio.

²² *Ibid.* p.42

2. Recogida de información de campo. Muestreo. Consiste en recopilar información, relativa a las características constructivas, cualitativas y económicas de las ofertas en mercado. La muestra deberá ser representativa de la diversidad de oferta en mercado, debiéndose delimitar la muestra de ésta en función a los propósitos del evaluador.

La recogida de esta información puede realizarse de diferentes formas; una de las más recomendadas es la de la visita directa de las ofertas seleccionadas como muestrales; en esta visita el informador actúa como posible comprador y recaba el máximo de información sobre las características del inmueble local. La base de información a recoger debe estudiarse adecuadamente para cada caso, adaptándose a los requerimientos del estudio, teniendo en cuenta el coste de ejecución y los resultados, aspectos que serán determinantes del volumen muestral y del contenido de la base de información.

3. Verificación de la información. Se trata de comprobar la vigencia y veracidad de la información recogida, con el fin de corregirla, o descartar aquellas operaciones que presenten algún defecto en la información significativo que comprometan la fiabilidad de la muestra. Asimismo, deben excluirse aquellos *elementos distorsionadores*, atípicos al funcionamiento normal del mercado estudiado (actuaciones especulativas, promociones equivocadas, etc.). Una vez contrastada la significación de la información recogida, es conveniente procesar los datos para facilitar su manejo, sobre una hoja de cálculo o sobre otro tipo de software estadístico o de acceso a bases de datos.

4. Estratificación de la muestra. Selección de comparables. Consiste en agrupar la muestra en base a criterios de homogeneidad, en cuanto a las características físicas y locacionales más relevantes, de forma que permitan la comparación posterior. Los criterios de estratificación recogen los aspectos que

denotan un funcionamiento segmentado del mercado, dando lugar a valores diferenciales. Éstos son:

- El uso al que se destina la edificación (o suelo), distinguiendo entre residencial, comercial, industrial, terciario, entre otras.

- La localización, como factor que aglutina el conjunto de características físicas, sociales, económicas y cualitativo-ambientales del entorno, se encuentra a menudo muy relacionada con las características de los edificios.

- Antigüedad, entendida como intervalo de antigüedad dentro del cual se dieron las operaciones de compra venta que se pueden considerar asimilables.

Hoy el método de mercado es el más utilizado por su fácil aplicación, pero conduce a un mayor margen de error (cercano al 10%). Dos evaluadores que utilicen este método podrían tener una diferencia entre sus avalúos de hasta el 20% (margen de error de 10% para cada uno). Pero permite trabajar con una cantidad considerable de datos comparables (por lo menos treinta) y el resto se hace utilizando la estadística básica inferencial que es la predictiva.

2.2.8. Crisis Económica de Venezuela y su Impacto en el Mercado Inmobiliario.

Para nadie es un secreto, la profunda crisis económica que atraviesa el país, una crisis de origen multifactorial que trae consecuencias severas en el mercado inmobiliario, el primer factor de la crisis se puede determinar a la inflación, que no, es más, que el crecimiento de los precios de una forma prolongada y generalizada dentro de una economía. Para Perozo y Waldman²³

²³ PEROZO, M. L. y WALDMAN, P. (2015). *Causas y efectos de la inflación sobre la economía*. p. 2

“Se denomina inflación al aumento generalizado y sostenido de los precios de los bienes y servicios existentes en el mercado”.

Por lo general la inflación no debe ser considerada al momento de valorar bienes inmuebles, ya que el mismo no corresponde al ritmo del mercado inmobiliario, sin embargo, se plantea entonces, que este es un fenómeno continuo, porque se sostiene a lo largo del tiempo, y generalizado porque afecta a todos los precios de los bienes y servicios. Cuando el nivel general de precios sube, con cada unidad de moneda se adquieren menos bienes y servicios, por lo tanto, la inflación refleja la disminución del poder adquisitivo de la moneda, esto trae como consecuencia que las personas buscan respaldar su dinero en bienes u otras inversiones que le garantice no perder el valor de sus ahorros y su dinero.

Es de acotar, que en lo que va de siglo XXI, Venezuela ha presentado inflaciones elevadas y reticentes a la baja, si se comparan con las del resto de las naciones y de Latinoamérica. Desde el 2017 ha entrado en un acelerado proceso hiperinflacionario, con las conocidas consecuencias socio-económicas del mismo. Diversos estudios han destacado su relación con la monetización del déficit fiscal, la emisión descontrolada por parte del ente de emisión central, la destrucción de la capacidad productiva y la caída de la oferta de bienes y servicios, el deterioro del estado de derecho y su impacto negativo, incrementando los niveles de incertidumbre, entre otros.

Una economía sometida a altas tasas de inflación termina por ser destruida. La inflación termina con todo mecanismo dedicado de la producción que se funda en la división del trabajo; puede provocar un regreso a la economía sin cambios, si no tiene éxito en conservar el empleo de la moneda metálica o cuando menos el trueque.

Es de conocimiento público y notorio los desafíos que tiene la economía venezolana en relación con su política monetaria. El bolívar, moneda de curso legal en el país, se encuentra devaluada. Para Guevara²⁴

La hiperinflación, de este modo, destruye la cooperación social al acabar con la moneda. Se imposibilitan los intercambios de bienes y servicios, se hace inexistente el cálculo económico, la contabilidad monetaria se hace trizas y el sistema de precios queda relegado al olvido. La propia base de la interacción humana queda sumida en el caos y la violencia.

A medida que avanza el proceso hiperinflacionario el bolívar pierde todas las funciones del dinero. Cada vez menos funciona como instrumento de intercambio o medio de pago, como depósito de valor, o como unidad de cuenta. De allí que, la hiperinflación se desarrolla como consecuencia del crecimiento acelerado de la oferta de dinero. El costo de oportunidad de mantener el dinero se mide mejor por la tasa de inflación. La hiperinflación hace que el dinero pierda rápidamente su poder de compra. Como la tasa de inflación aumenta, la demanda real de dinero disminuye.

2.2.8.1. Características de una economía en un proceso Inflacionario

El autor antes señalado²⁵ plantea las siguientes características, a saber:

1. La población en general prefiere mantener su riqueza en activos no monetarios o en una moneda extranjera relativamente estable.
2. Las cantidades que se tienen de moneda local son invertidas o utilizadas inmediatamente.

²⁴ GUEVARA, A. F. (2018). *Hiperinflación: Perspectiva histórica para Venezuela*. Centro de Divulgación del Conocimiento Económico para la Libertad (CEDICE). Caracas, Venezuela.

²⁵ *Ibid.* p. 8

3. Los agentes económicos consideran las cantidades monetarias, no en términos de la moneda local, sino en los términos de una moneda extranjera relativamente estable (los precios también se cotizan en esa moneda).

4. Las ventas y compras a crédito ocurren a precios que compensan la pérdida esperada del poder adquisitivo, durante el período del crédito, aun si es corto.

5. Las ventas y compras a crédito ocurren a precios que compensan la pérdida esperada del poder adquisitivo, durante el período del crédito, aun si es corto.

6. Las tasas de interés, los salarios y los precios están vinculados a un índice de precios.

7. La tasa acumulada de inflación durante tres años se aproxima o excede el ciento por ciento.

Como complemento de lo anterior, puede afirmarse que cuando en una economía el índice de precios está estrechamente asociado con factores como salarios, precios y tasas de interés, se crean presunciones para la presencia del fenómeno de hiperinflación, donde se tienden a instaurar controles de cambio, con el objeto teórico de intentar salvaguardar las monedas locales y prevenir la fuga de capitales.

Adicionalmente, las hiperinflaciones se caracterizan por la intervención activa y constante de la banca central, muchas veces acompañadas de debilidad institucional, poca credibilidad y escasa independencia frente a otras ramas del estado.

2.2.8.2. Causas de la Hiperinflación en Venezuela

El fenómeno hiperinflacionario en Venezuela obedece a las siguientes causas según García Larralde²⁶: (a) Crecimiento desorbitado de dinero sin respaldo para financiar sector público; (b) Abultados y sostenidos déficits del sector público; (c) Pérdida de confianza en el bolívar como depositario de valor; (d) Colapso del sector externo y alza desmedida del dólar negro; y (e) Indexación creciente de precios y remuneraciones. Según el criterio de este mismo autor²⁷ en cuanto al tema de la inyección del dinero, asegura que:

...el BCV ha emprendido una labor de emisión a gran escala, con el objeto de financiar el gasto público. Sobre este particular, se calcula que "desde septiembre de 2016 hasta septiembre de 2017, la emisión de dinero del Banco Central subió 736%, principalmente por los préstamos a Petróleos de Venezuela. La liquidez subió 483% el último año"

La caída de la producción petrolera es otro impacto a tomar en consideración. Se calcula que para mayo de 2018 Venezuela está produciendo unos 550.000 barriles menos de los que necesita para cumplir con su cuota en la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP). El declive de la producción petrolera nacional pudiera llevar a que Venezuela estuviera produciendo menos de 1 millón de barriles diarios a finales de 2018.

A medida que el fenómeno hiperinflacionario se agudiza, los ciudadanos tienden a querer menos bolívares debido a su acelerada depreciación. En su lugar, es práctica común adquirir bienes y servicios como mecanismo de preservación del valor. Al mismo tiempo, es frecuente la compra de divisas en el mercado negro, aún y cuando esta práctica se ejecuta en abierta violación a la

²⁶ García Larralde. H. (2017). *Por qué se ha producido la hiperinflación actual en Venezuela*. Observatorio Hannah Arendt. Caracas, Venezuela.

²⁷ *Ibid* p.24

normativa cambiaria. De modo más reciente, la proliferación de las criptomonedas a escala mundial, aunada a la creación de la Superintendencia de las Criptoactivos y Actividades Conexas Venezolana (SUPCACVEN), ha hecho que los criptoactivos se conviertan en un mecanismo que facilite intercambios económicos, y en un instrumento que permita la preservación de valor para los ciudadanos.

2.2.9. Análisis Matriz DOFA

El análisis DOFA para la Universidad Nacional de Colombia²⁸ sede Bogotá es “una herramienta de diagnóstico y análisis para la generación creativa de posibles estrategias a partir de la identificación de los factores internos y externos de la organización, dada su actual situación y contexto”. Se identifican las áreas y actividades que tienen el mayor potencial para un mayor desarrollo y mejora que permiten minimizar los impactos negativos del contexto.

El nombre es un acrónimo de las iniciales de los factores analizados: Debilidades, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas. En primer lugar, se identifican los cuatro componentes de la matriz, divididos en los aspectos internos que corresponden a las fortalezas y las debilidades, y los aspectos externos o del contexto en el que se desenvuelve la organización que corresponden a las oportunidades y las amenazas.

En la siguiente tabla se observa la distribución de la matriz inicial:

²⁸ UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, sede Bogotá. (2013). *Guía análisis DOFA*. p.1



Figura 1. Cómo hacer un análisis DOFA. Universidad Nacional de Colombia. (2013). *Guía análisis DOFA*. Bogotá. Colombia.

Estrategias y Acciones

FO: Conducentes al uso y potencialización de las fortalezas internas de una organización con el objeto de aprovechar las oportunidades externas.

DO: Dirigidas a mejorar cada una de las debilidades utilizando las oportunidades identificadas.

DA: Conducentes a minimizar los peligros potenciales en el sector donde nuestras debilidades se encuentran con las amenazas.

FA: Dirigidas a Estrategias para prevenir el impacto de las amenazas identificadas utilizando las fortalezas existentes en la organización.

En la práctica, algunas de las estrategias se traslapan o pueden ser llevadas a cabo de manera concurrente y de manera concertada. Pero para el trabajo práctico, el enfoque estará sobre las cuatro interacciones definidas.

2.3. Bases Legales

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Enmienda N° 1 aprobada por la Asamblea Nacional el día 02 de Enero de 2009. Referendo Constitucional a los 15 días del mes de Febrero de 2009

Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Artículo 181. Los ejidos son inalienables e imprescriptibles. Sólo podrán enajenarse previo cumplimiento de las formalidades previstas en las ordenanzas municipales y en los supuestos que las mismas señalen, conforme a esta Constitución y a la legislación que se dicte para desarrollar sus principios. Los terrenos situados dentro del área urbana de las poblaciones del Municipio, carentes de dueño o dueña, son ejidos, sin menoscabo de legítimos derechos de terceros, válidamente constituidos. Igualmente, se constituyen en ejidos las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Quedarán exceptuadas las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas. La ley establecerá la conversión en ejidos de otras tierras públicas.

Código Civil Venezolano

Artículo 525. Las cosas que pueden ser objeto de propiedad pública o privada son bienes muebles e inmuebles.

Artículo 526. Los bienes son inmuebles por su naturaleza, por su destinación o por el objeto a que se refieren.

Artículo 527. Son inmuebles por su naturaleza: Los terrenos, las minas, los edificios y, en general, toda construcción adherida de modo permanente a la tierra que sea parte de un edificio. Se consideran también inmuebles: Los árboles mientras no hayan sido derribados; los frutos de la tierra y de los árboles, mientras no hayan sido cosechados o separados del suelo; los hatos, rebaños, pjaras y, cualquier otro conjunto de animales de cría, mansos o bravíos, mientras no sean separados de sus pastos o criaderos; las lagunas, estanques, manantiales, aljibes y toda agua corriente; los acueductos, canales o acequias que conducen el agua a un edificio o terreno y forman parte del edificio o terreno a que las aguas se destinan.

Artículo 528. Son inmuebles por su destinación: las cosas que el propietario del suelo ha puesto en él para su uso, cultivo y beneficio, tales como: Los animales destinados a su labranza; los instrumentos rurales; las simientes; los forrajes y abonos; las prensas, calderas, alambiques, cubas y toneles; los viveros de animales.

Artículo 529. Son también bienes inmuebles por su destinación, todos los objetos muebles que el propietario ha destinado a un terreno o edificio para que permanezcan en él constantemente, o que no se puedan separar sin romperse o deteriorarse o sin romper o deteriorar la parte del terreno o edificio a que estén sujetos.

Artículo 530. Son inmuebles por el objeto a que se refieren: Los derechos del propietario y los del enfiteuta sobre los predios sujetos a enfiteusis; Los derechos de usufructo y de uso sobre las cosas inmuebles y también el de

habitación; Las servidumbres prediales y la hipoteca; Las acciones que tiendan a reivindicar inmuebles o a reclamar derechos que se refieran a los mismos.

**Ley del Registro Público y del Notariado. Gaceta Oficial N° 6.156
Extraordinaria (2014, noviembre 19)**

Principios Registrales

Artículo 3. Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de los servicios que los registros y las notarías deberán observar en sus procedimientos registrales enunciados en esta Ley.

Artículo 4. La presentación de un documento dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión, siempre que haya sido debidamente admitido.

Artículo 5. Todo documento que ingrese al registro deberá inscribirse u otorgarse con prelación a cualquier otro presentado posteriormente, salvo las excepciones establecidas en esta ley.

Artículo 6. Los bienes y derechos inscritos en el Registro, deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones.

Artículo 7. De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de los titulares del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extensiones.

Artículo 8. Solo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley.

Artículo 9. La fe pública registral protege la verisimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos. La información contenida en los asientos de los registros es pública y puede ser consultada por cualquier persona.

Título III: El Sistema Registral. Capítulo I: Sistema de Folio Real

Artículo 34. En las zonas urbanas o rurales donde existan levantamientos catastrales, las inscripciones de bienes y derechos se practicarán de conformidad con el sistema denominado folio real, de manera que los asientos electrónicos registrales tendrán pro objeto los bienes y no sus propietarios.

El folio real será elaborado por medios mecánicos o automatizados, y consiste en un detallado resumen de la operación sujeta a la inscripción, que permita de manera clara y precisa establecer la tradición legal de inmueble, todas las cargas y gravámenes que se constituyan y sus respectivas cancelaciones, así como las medidas judiciales que pesen sobre el bien y los datos de sus suspensiones. El Registrador o Registradora en la nota de registro, indicará el número de folio real correspondiente. En las zonas urbanas o rurales, donde no existan levantamientos catastrales, las inscripciones de bienes y derechos se realizarán de acuerdo al sistema denominado folio personal.

Para la inscripción y anotación de aquellos actos previstos en el Código Civil, cuya competencia esté atribuida a los que éste denomina Registro Subalterno o Registro Público, en la Ley Especial de Asociaciones Cooperativas, en la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, en el Registro Nacional de Hierros y Señales, y en las leyes que rijan la materia de minas e hidrocarburos y otras leyes relacionadas con la inscripción registral, los documentos en que se constituyan, modifiquen, cedan, traspasen, prorroguen o extingan sociedades mercantiles que comprendan inmuebles o que se aporten a

las mismas, los decretos de embargo sobre bienes inmuebles, se seguirá llevando por el sistema de folio personal.

Artículo 35. Las inscripciones de bienes y de derechos se identificarán con un número de matrícula y se practicarán en asientos automatizados que deberán mostrar, de manera simultánea, toda la información vigente que sea relevante para la identificación y descripción del derecho o del bien, la determinación de los propietarios, las limitaciones, condiciones y gravámenes que los afecten.

Artículo 36. Para la identificación de los bienes y de los derechos inscritos, el sistema registral asignará matrículas en orden consecutivo ascendente, de manera automatizada, sin que éstas puedan usarse nuevamente, hasta tanto el asiento registral de ese bien o derecho se haya extinguido o cancelado. La matrícula podrá ser alfanumérica, según las necesidades de clasificación de los bienes y los derechos que rijan la materia registral.

Artículo 37. La recepción, identificación y anotación de los documentos, la digitalización de imágenes, la verificación del pago de tributos, la determinación de la clase y cantidad de operaciones, así como la automatización de estos procesos, serán desarrolladas en el Reglamento de la presente Ley. El Ministerio del Interior y Justicia podrá, mediante resolución, especificar estos procesos, hasta tanto sean desarrollados en el reglamento respectivo.

Título III: El Sistema Registral. Capítulo II: De los Registros

Artículo 38. El Registrador o Registradora y Notario o Notaria tendrá un plazo de tres días hábiles, contados a partir de la fecha de su presentación ante la oficina de Registro o Notaría, para inscribir o autenticar los documentos o actos; exceptuando los establecidos por el artículo 28 de esta Ley. Los documentos serán devueltos al interesado una vez que sean debidamente inscritos o

autenticados. El Registrador o Registradora, Notario o Notaria hará constar los datos relativos a su inscripción o autenticación.

Cuando los otorgantes no concurrieren en la oportunidad que les corresponda, el otorgamiento quedará pospuesto para el día hábil inmediato siguiente. Transcurridos sesenta días continuos, después de la fecha de presentación del documento, sin que haya sido otorgado por falta de comparecencia de los otorgantes, el procedimiento o el trámite efectuado serán anulados y no se devolverá al interesado la cantidad pagada al Servicio Autónomo de Registros y Notarías.

Artículo 39. El Registrador o Registradora expedirá certificaciones sobre todos los actos y derechos inscritos, su descripción, propietarios, gravámenes, negativas registrales, cargas legales y demás datos.

Artículo 43. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme.

Título III: El Sistema Registral. Capítulo III: El Registro Público

Artículo 46. El Catastro Municipal será fuente de información registral inmobiliaria y estará vinculado al Registro Público, a los fines de establecer la identidad entre los títulos, su relación entre el objeto y sujeto de los mismos, y el aspecto físico de los inmuebles, mediante el uso del Código Catastral, en los términos contemplados en la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional.

Artículo 47. Toda inscripción que se haga en el Registro Público, relativa a un inmueble o derecho real, deberá contener:

1. Indicación de la naturaleza del negocio jurídico.
2. Identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales.
3. Descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, superficie, linderos y número catastral.
4. Los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral.

Título V: De las Tasas de Impuestos. Capítulo I: De las Tasas por Servicios Registrales y Notariales

Sección primera: De las tasas del Registro Principal y del Registro Público.

Artículo 84. Las oficinas de Registro Principal y las oficinas de Registro Público, cobrarán las siguientes tasas a favor del Servicio Autónomo de Registros y Notarías:

1. Una décima de unidad tributaria (0,1 U.T.) por el primer año y cinco centésimas de unidad tributaria (0,05 U.T.) por cada uno de los años siguientes, por la solicitud de documentos o expedientes, cuando no se indique con exactitud el nombre del otorgante, el año en que se otorgó el documento y la oficina en que se registró. Cuando se dieran estas indicaciones nada se cobrará al interesado, a menos que se encuentre el documento sin estar de acuerdo con los datos suministrados.

2. Dos unidades tributarias (2 U.T.) por el primer año y cuatro décimas de unidad tributaria (0,4 U.T.) por cada uno de los años siguientes, que abarque las averiguaciones que deban llevarse en los libros o registros electrónicos, para

certificar si una propiedad ha sido o no hipotecada o gravada en cualquier otra forma, o si ha sido enajenada. Los mismos derechos se cobrarán por certificar si existe registrado cualquier acto, título o contrato del que se pida constancia.

3. Dos unidades tributarias (2 U.T.) por la certificación que se expida de los expedientes, planos o documentos de cualquier especie archivados o inscritos en la respectiva oficina. Correrán a cargo del interesado los honorarios del ingeniero o fotógrafo que haga las copias o reproducciones.

4. Cinco décimas de unidad tributaria (0,5 U.T.) por el primer folio y tres décimas de unidad tributaria (0,3 U.T.) por cada uno de los siguientes, por las copias certificadas de documentos inscritos.

5. Tres centésimas de unidad tributaria (0,03 U.T.) por cada folio de las copias o reproducciones simples de los documentos inscritos.

6. Dos unidades tributarias (2 U.T.) por la comprobación o legalización de cada firma.

7. Como derecho de procesamiento de documentos de venta, constitución de hipotecas, cesiones, dación o aceptación en pago, permutas, adjudicaciones de bienes inmuebles en remate judicial, particiones de herencias, de sociedades o de compañías, y cualquier otro contrato o transacción en que la prestación consista como arrendamientos, rentas vitalicias, censos, servidumbres y otros semejantes, aportaciones de bienes inmuebles, muebles u otros derechos para la formación de sociedades:

(a) Hasta dos mil unidades tributarias (2.000 U.T.), el cero coma veinte por ciento (0,20%).

(b) Desde dos mil una unidades tributarias (2.001 U.T.) hasta tres mil quinientas unidades tributarias (3.500 U.T.), el cero coma veinticinco por ciento (0,25%).

(c) Desde tres mil quinientas una unidades tributarias (3.501 U.T.) hasta cuatro mil quinientas unidades tributarias (4.500 U.T.), el cero coma treinta por ciento (0,30%).

d) Desde cuatro mil quinientas una unidades tributarias (4.501 U.T.) hasta seis mil quinientas unidades tributarias (6.500 U.T.), el cero coma treinta y cinco por ciento (0,35%).

(e) Desde seis mil quinientas una unidades tributarias (6.501 U.T.) en adelante, el cero coma cuarenta por ciento (0,40%).

8. Tres centésimas de unidad tributaria (0,03 U.T.) por cada folio de los documentos presentados para su inscripción por concepto de gastos del servicio de fotocopiado.

9. Cinco centésimas de unidad tributaria (0,05 U.T.) por cada testigo instrumental designado por el Registrador o Registradora, si el interesado o interesada no lo presenta.

10. Una unidad tributaria (1 U.T.) por los recaudos que deban agregarse al cuaderno de comprobantes.

11. Ocho décimas de unidad tributaria (0,8 U.T.) por el primer folio y dos décimas de unidad tributaria (0,2 U.T.) por los folios siguientes por la transcripción de un documento manuscrito al sistema computarizado o por su digitalización.

12. Una unidad tributaria (1 U.T.) por cada nota que deba estamparse al margen de los contratos y actos inscritos anteriormente, de conformidad con las disposiciones del Código Civil o leyes especiales.

13. Una unidad tributaria (1 U.T.) por la cita que deba hacerse en las notas de registro cuando se trate de actos traslativos de la propiedad de inmuebles o derechos reales sobre los mismos, o que impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos bienes y el interesado no indique del o de los títulos de propiedad inmediatamente anteriores.

14. Tres unidades tributarias (3 U.T.) por el registro de poderes especiales y generales e iguales derechos por el de sus respectivas sustituciones, revocatorias y renunciaciones; así como la misma cantidad por todo contrato, transacción o acto que verse sobre derechos no apreciables en dinero.

15. Dos y media unidades tributarias (2,5 U.T.) por la inscripción de los títulos y certificados académicos, científicos y eclesiásticos, así como los despachos militares.

16. Como derecho de procesamiento por la inscripción de asociaciones y sociedades civiles: por un folio, dos unidades tributarias (2 U.T.); por dos folios, tres unidades tributarias (3 U.T.); por tres folios, cinco unidades tributarias (5 U.T.); por cuatro folios, siete unidades tributarias (7 U.T.); por cinco, folios nueve unidades tributarias (9 U.T.); por seis folios once unidades tributarias (11 U.T.); y por más de seis folios, trece unidades tributarias (13 U.T.).

17. Como derecho de procesamiento para la inscripción de sentencias de divorcios, separación de cuerpos, interdicciones civiles, inhabilitaciones civiles y nulidad del matrimonio: por un folio, seis unidades tributarias (6 U.T.); dos folios, ocho unidades tributarias (8 U.T.); tres folios, diez unidades tributarias (10 U.T.); cuatro folios, doce unidades tributarias (12 U.T.); cinco folios, catorce unidades

tributarias (14 U.T.); seis folios, dieciséis unidades tributarias (16 U.T.); y más de seis folios, dieciocho unidades tributarias (18 U.T.).

18. Dos y media unidades tributarias (2,5 U.T.) por el sellado de libros.

19 Como derecho de procesamiento de inscripción de capitulaciones matrimoniales cinco unidades tributarias (5 U.T.).

Una copia de este artículo en letras de tamaño no menor de un (1) centímetro, expresado en unidades tributarias y su conversión en valores monetarios corrientes, se fijará en un lugar visible al público en todas las oficinas de registro, bajo pena de multa de cien unidades tributarias (100 U.T.), que será impuesta al Registrador o Registradora titular, la cual deberá ser enterada al Servicio Autónomo de Registros y Notarías en un lapso no mayor a treinta días.

Artículo 85.- Artículo 85. Los Registradores o Registradoras no podrán cobrar más de una y media unidad tributaria (1,5 U.T.) por el total de las cantidades correspondientes a derechos de procesamiento, notas marginales y tasas, cuando el valor de la operación que haya de inscribirse sea inferior a doscientas unidades tributarias (200 U.T.).

Una copia de este artículo en letras de tamaño no menor de un (1) centímetro, expresado en unidades tributarias y su conversión en valores monetarios corrientes, se fijará en un lugar visible al público en todas las oficinas de registro, bajo pena de multa de cien unidades tributarias (100 U.T.), que será impuesta al Registrador o Registradora titular, la cual deberá ser enterada al Servicio Autónomo de Registros y Notarías en un lapso no mayor a treinta días.

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Impuesto Sobre la Renta no. 2.163 del 29 de Diciembre de 2015

Artículo 86. En los casos de enajenación de inmuebles o derechos sobre los mismos, a título oneroso, incluso los aportes de tales bienes o derechos a los capitales de las sociedades de cualquier clase o las entregas que hagan estas sociedades a los socios en caso de liquidación o reducción del capital social o distribución de utilidades, se pagará un anticipo de impuesto del cero punto cinco por ciento (0,5%) calculado sobre el precio de la enajenación, sea ésta efectuada de contado o a crédito. Dicho anticipo se acreditará al monto del impuesto resultante de la declaración definitiva del ejercicio correspondiente.

Parágrafo Primero: Se exceptúan de la obligación prevista en el encabezamiento de este artículo, las operaciones cuyo monto sea inferior a tres mil unidades tributarias (3.000 U.T.). Quedan igualmente exceptuados de dicha obligación, las enajenaciones de la vivienda principal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley; en cuyo caso, los enajenantes deberán presentar al respectivo Juez, Notario o Registrador, previamente al otorgamiento, la constancia del Registro de Vivienda Principal.

Parágrafo Segundo: El enajenante o aportante, deberá autoliquidar y pagar el anticipo de impuesto señalado en este artículo y presentar ante el respectivo Juez, Notario o Registrador Subalterno o Mercantil, como requisito previo al otorgamiento el comprobante de pago respectivo.

Parágrafo Tercero: La autoliquidación a que se refiere el parágrafo anterior, no requerirá el control previo de la Administración Tributaria.

Parágrafo Cuarto: Los Jueces, Registradores o Notarios deberán llevar un registro especial de las enajenaciones a que se refiere este artículo y dejarán

constancia expresa en la nota que se estampe en el documento que se otorgue, del número, fecha y monto de la planilla cancelada, así como del número de Registro de Información Fiscal del enajenante y del comprador. Igualmente, dichos funcionarios enviarán a la Administración de Finanzas del domicilio tributario del enajenante, una relación mensual de estas enajenaciones.

Parágrafo Quinto: En los casos de ventas a crédito el anticipo de impuesto pagado se irá imputando al impuesto del ejercicio correspondiente en proporción a lo efectivamente percibido.

Parágrafo Sexto: En el caso que no se haya llevado a efecto la enajenación, previa certificación del respectivo Registrador, se tramitará el reintegro correspondiente.

Parágrafo Séptimo: Los ingresos brutos percibidos por los conceptos a que se contrae este artículo, se incluirán para fines de la determinación de la renta global neta gravable conforme a otros títulos de este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

Resolución 095 de fecha 02/05/2018. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nº 41.388. Instructivo para Normar la Emisión de la Planilla Única Bancaria (PUB) del Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN)

Artículo 1. La Planilla Única Bancaria (PUB) es el instrumento emitido por el Servicio Autónomo de Registros y Notarías, a través del cual los usuarios y usuarias efectúan el pago de las tasas, impuestos y el procesamiento de documentos, establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Registros y del Notariado.

Artículo 2. La Planilla Única Bancaria (PUB) estará conformada por los elementos identificativos que a continuación se indican:

1. Los logotipos del Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores, Justicia y Paz y del Servicio Autónomo de Registros y Notarías.

2. Identificación de la Oficina que realiza el trámite.

3. Fecha de Emisión.

4. Nombre del tipo de trámite en la Planilla.

5. Número de Planilla, conformado por once (11) dígitos, de los cuales los tres (3) primeros corresponden al Código asignado por el Servicio Autónomo de Registros y Notarías a la oficina.

6. Identificación del usuario o usuaria.

7. Tipo de acto.

8. Forma de pago.

9. Datos del o de la depositarte.

10. Número de control, conformado por once (11) dígitos, el cual será para uso de control interno del Servicio Autónomo de Registros y Notarías.

11. Recuadro para uso de la oficina, en el cual los funcionarios o funcionarias responsables de la emisión, recepción, revisión y certificación, estamparán sus datos personales; así como, la fecha de suscripción y firma.

Todos los Registradores, Registradoras, Notarios Públicos y Notarias Públicas a nivel nacional, deberán tener un facsímil de las firmas de sus funcionarios, funcionarias, empleados y empleadas.

2.4 Sistema de Variables

Por variable se entiende cualquier *característica* o cualidad de la realidad que es susceptible de asumir diferentes valores. Es decir, que puede variar,

aunque para un objetivo determinado que se considere, puede tener un valor fijo. Cuando se hace referencia a una característica o una cualidad, que pueda tener el objeto en estudio, cualquiera de ellas, se habla de propiedades de los objetos, pero nunca de los mismos objetos.

En igual forma, las variables son elementos o factores que pueden ser clasificados, en una o más categorías. Es posible medirlas o cuantificarlas según sus propiedades o características, hay que operacionalizarlas.

2.4.1. Variable Independiente

La variable independiente son las supuestas causas del fenómeno estudiado. Es el factor que afecta a otras variables. En este caso se refiere a **Parámetros sobre referenciales de mercado inmobiliario** el cual constituye un documento que emiten las municipalidades en el ámbito de su jurisdicción y constituye un documento previo que regula el diseño y las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por tanto, es necesario tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación.

2.4.2. Variable Dependiente

Se considera que son efectos, logros, productos, resultado producido por la variable independiente. Son también variables consecuentes o variables que se espera obtener. A tal efecto es la variable dependiente de esta investigación la relacionada con: **Registros públicos competentes en materia inmobiliaria adecuado a la situación económica actual del país.**

Se trata de una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y

control de la Administración Pública Nacional, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica.

2.4.3. Operacionalización de Variables

Se considera que la operacionalización de variables es un proceso mediante el cual se identifican los aspectos que son más perceptibles o captables de un evento de estudio a fin de transformar un concepto abstracto en algo perceptible. Este proceso se lleva a cabo cuando se ponen en evidencia los indicios que caracterizan a dicho evento.

Por tanto, Procedimiento la operacionalización indica combinar procesos de reflexión y de observación en los cuales el investigador selecciona las características o aspectos que la terminan, como es la presencia o ausencia de su evento de estudio.

Es por este motivo que se determinan los indicadores que caracterizan a las variables de una investigación para hacerlas observables y medibles con cierta precisión y facilidad.

Cuadro 1. Operacionalización de Variables

Definición Nominal	Definición (Dimensiones)	Real Definición (Indicadores)	Operacional	Instrumento
<i>Variable Independiente</i> Parámetros sobre referenciales de mercado inmobiliario	Valoración inmobiliaria	- Valor actual inmueble - Precio compra-venta - Tasación: Terrenos		Cálculos
	Método de mercado	- Procedimientos a seguir - Oferta y demanda - Análisis información - Estadística básica		-Bibliográfico -Observación Directa -Cálculos
	Estrategias:	- Oportunidades		
	Ambiente Externo	- Amenazas - Debilidades,		-Matriz DOFA
<i>Variable Dependiente</i> Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria adecuado a la situación económica actual del país	Ambiente Interno	- Fortalezas		
	Catastro	- Fuente oficial - Registro datos públicos - Informe sobre bienes -Fin tributario-económico		-Entrevista -Observación directa.
	Análisis inmobiliario	- Inflación - Hiperinflación		-Análisis

2.5. Términos Básicos

Avalúo: Es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

Bien: Conjunto de propiedades o riquezas que pertenecen a una persona o grupo.

Bienes Inmuebles: Propiedades que no pueden moverse del lugar en el que están, tales como tierras, locales o viviendas.

Catastro: Es un inventario de la totalidad de los bienes inmuebles de un país o región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante cartografiado de los límites de las parcelas y de los datos asociados a ésta en todos sus ámbitos.

Costo: El Costo es una variable del sector económico que representa la totalidad del gasto económico de una producción, Esta suma, es la más importante que se realiza en la estadística de las empresas, puesto que luego de realizada esta, se establece cual será el precio del producto manufacturado que saldrá a la venta al público.

Inicios: Los investigadores y expertos acuñan diferentes neologismos para denotar el fenómeno de expansión urbana hacia el ámbito rural que da lugar a las áreas rurales periurbanas.

Matriz FODA: Es un instrumento de recolección de datos que actúa como una herramienta de gran utilidad para una organización. A través de su aplicación se puede evaluar en que se encuentra el funcionamiento de la empresa, ya que el

mismo puede estar óptimo y destinado al éxito cuando también puede estar presentando fallas que deben ser erradicadas.

Mercado Inmobiliario: Es la oferta y demanda de bienes inmuebles independientemente de la naturaleza (residencial, comercial, industrial, rústico, urbano...) de los mismos.

Método del Valor Mercado: Este método puede ser usado para valorar los cambios ya sea en calidad o cantidad de un bien o servicio. Utiliza técnicas estándares para medir los beneficios económicos de los bienes de mercado, basado en la cantidad que la gente negocia a diferentes precios y la cantidad suplida a diferentes precios.

Parámetros: Elemento o dato importante desde el que se examina un tema, cuestión o asunto.

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios: Es un documento que emiten las municipalidades provinciales y distritales en el ámbito de su jurisdicción y constituye un documento previo que regula el diseño y las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por tanto, es necesario tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación.

Parcela: Hace referencia a una porción de terreno (proveniente de otro más grande) que puede ser utilizada para diferentes usos. La palabra parcela se usa frecuentemente en el planeamiento urbanístico.

Precio: Cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien o servicio.

Registro de Propiedad: se adquieren el dominio y demás derechos reales con seguridad suficiente evitando reivindicaciones. La función básica del

Registro no es publicar actos y contratos, sino crear titularidades inatacables en virtud de un acto de poder público.

Registro público: Institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración pública nacional, provincial, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica.

Situación Política y Económica: Presente en un país cuando atraviesa por delicadas condiciones que desestabilizan el orden social llevándolo hacia espacios de conmoción e incertidumbre, cada día se suman a las insoportables penurias por el desabastecimiento, inflación, inseguridad nuevas y peores acciones que socavan las bases de solidaridad del pueblo.

Terreno: Es una porción de espacio generalmente plano, de tierra, en el que no se tiene nada construido, solo se trata de un área en la que no existe un edificio o algo que cubra la superficie del mismo.

Topografía: Conjunto de características que presenta la superficie o el relieve de un terreno.

Valor: Es la importancia que se le concede a una cosa o acción determinada.

Valoración: La valoración es la práctica de asignar valor económico a un bien o servicio con el propósito de ubicarlo en el mercado de compra y venta.

Venta: Es una acción que se genera de vender un bien o servicio a cambio de dinero.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

En el marco metodológico es donde se estructura la forma lógica relacionada con un determinado proceso investigativo, es donde se seleccionan desde un enfoque específico hasta la manera de analizar, interpretar y presentar los resultados.

Por tanto, se debe señalar la relación que debe existir entre los objetivos del estudio y los procedimientos metodológicos a cumplir, los cuales deben seguir un orden o esquema establecido, el cual para esta investigación son los siguientes: Enfoque del estudio, tipo de investigación, diseño de la investigación, sistema de variables, población y muestra, (en estudios cuantitativos), caso de estudio, técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.

3.1. Tipo de Investigación

En el presente estudio se llevó a cabo la investigación tipo descriptiva la cual tiene como propósito, interpretar realidades de hechos donde se incluye la descripción, el registro de análisis e interpretación de la naturaleza actual de los datos, o procesos de los fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que ponen de manifiesto su comportamiento o estructura. De allí que, según el instructivo de la Universidad Católica del Táchira²⁹ expone que estos estudios:

Se dirigen a la búsqueda de información acerca de un hecho, situación o proceso, para describir sus implicaciones, sin interesarse mucho en conocer el origen o causa de la situación, se orienta en establecer cómo opera y cuáles son las características del hecho.

²⁹ UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA. (2013). Instructivo para la elaboración de Trabajos de Grado, Tesis Doctoral e investigaciones de la UCAT. San Cristóbal. p.9

También consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de conocer su estructura o comportamiento. Es decir, con los estudios descriptivos se buscó especificar las propiedades y características de personas, grupos, comunidades, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis o investigación donde se evalúan diversos aspectos, o dimensiones del fenómeno. Mediante este tipo de investigación se utilizó el método de análisis, el cual logra caracterizar un objeto de estudio o una situación concreta: señala sus características y propiedades, interpreta lo que es y describe la situación de las cosas en el presente.

La presente investigación se consideró un estudio descriptivo, puesto que se acudió a técnicas específicas en la recolección de información como es la observación y la entrevista con los cuales se analizaron aspectos relacionados con el tema de investigación como son: Referenciales sobre ventas, cálculos sobre el valor de mercado, Matriz DOFA, Registros Públicos, entre otros.

Al mismo tiempo, se describió como una investigación descriptiva no experimental citada por Hernández, Fernández y Baptista³⁰ como aquella que “se realiza sin manipular deliberadamente las variables” (p. 126).

Por tanto, se trata de estudios en los que las variables independientes no se modifican intencionalmente para ver su efecto en otras, así que se observan los fenómenos tal como se presentan o se dan en su contexto natural, para posteriormente ser analizados. Es decir, no se construye ninguna situación, sino que se observan las situaciones ya existentes

³⁰ Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. Sexta edición. México: McGraw-Hill Interamericana Editores S.A. p. 126.

3.2. Diseño de la Investigación

El diseño de la investigación se corresponde con una investigación de campo donde el investigador estudia el evento en su ambiente natural, es decir, los datos son tomados de fuentes vivas, en contacto directo con los sujetos involucrados con la problemática o tema en estudio. El manual de Trabajo de Grado de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales de la UPEL³¹ la define como:

El análisis sistemático de problemas en la realidad, con el propósito bien sea de describirlos, interpretarlos, ... explicar sus causas y efectos, o predecir su ocurrencia haciendo uso de métodos característicos de cualquiera de los paradigmas o enfoques de investigación conocidos o en desarrollo... en este sentido se trata de investigaciones a partir de datos originales o primarios (p.18).

Los datos obtenidos a partir de la aplicación en el diseño de campo, son denominados *datos primarios*, llamados también *fuentes primarias*, son datos obtenidos directamente de la experiencia empírica, denominación que alude al hecho de que son datos de primera mano, originales, producto de la investigación en curso sin intermediación de ninguna naturaleza. Como datos primarios se utiliza la observación directa, la entrevista y la matriz DOFA.

De igual forma, se toma en consideración los datos secundarios que son registros de hechos o circunstancias pasadas, provenientes de personas que no fueron testigos en el lugar de la acción, o no tuvieron acceso directo al evento. Estos datos fueron consultados a través de los Registros Públicos competentes en

³¹ Universidad Pedagógica Experimental Libertador. (2016). Manual de Trabajo de Grado de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales. Cuarta Edición. Caracas-Venezuela: FEDUPEL. p. 18.

materia inmobiliaria, libros, revistas, periódicos, estadísticas oficiales y privadas, archivos, informes, tesis de grado, internet, entre otros.

3.3. Investigación Documental

Se concentra en la recopilación de información de diversas fuentes. Se basa en la obtención y análisis de datos provenientes de materiales impresos u otros tipos de documentos. Se presenta una investigación documental cuando la fuente principal de información está integrada por documentos que representan la población y cuando el interés del investigador es analizarlos como hechos o como documentos que brindan información sobre otros hechos. Las fuentes documentas más comunes son: (a) Documentos impresos: Cualquier información que genere una investigación como las publicaciones periódicas, libros, artículos, informes, leyes, ensayos, etc. (b) Documentos no impresos como las grabaciones, películas, videos, entre otros.

De tal forma, que la investigación documental se entiende como un proceso de búsqueda que se realiza en fuentes, con el objeto de recoger información, organizarla, describirla e interpretarla de acuerdo con ciertos procedimientos que garanticen confiabilidad y objetividad en la presentación de sus resultados, respondiendo a determinadas interrogantes o proporcionando información sobre cualquier hecho de la realidad.

3.4. Población y Muestra

Población

Para Hernández, Fernández y Baptista³² la población es un “Conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones” La delimitación de las características de la población no sólo depende de los objetivos

³² *Op cit.* p. 174.

del estudio, sino de otras razones prácticas. De hecho, la calidad de un trabajo investigativo estriba en delimitar claramente la población con base en el planteamiento del problema.

La población objeto de estudio está conformada por dos (2) Terrenos ubicados en diferentes sitios de la ciudad de San Cristóbal con el objetivo de realizar un análisis estadístico comparativo de mercado.

Cuadro 2 población

Nº	Dirección de los terrenos
1	Conjunto Residencial Agua Clara, avenida 2, esquina calle 2, N° F-94, Pueblo Nuevo, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.
2	Urbanización Lomas del Sol, Santa Teresa, Calle 4, Parcela C4, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.
Total	2 terrenos

Muestra

Cuando se seleccionan elementos con la intención de indagar algo sobre una población es que se hace referencia a la muestra, para lo cual, los autores³³ antes mencionados manifiestan que consiste en un “Subgrupo de la población de interés sobre el cual se recolectan datos, y que tiene que definirse o delimitarse de antemano con precisión, éste deberá ser representativo de la población”. Por ser una población finita (se conoce el número de elementos que conforman la población), representativa y menor de 100 unidades, no es necesario aplicar técnicas de muestreo, además, la muestra así planteada, es igual a la población.

³³ *Ibid* p. 172 muestra

Se apoya esta información en lo referido por estos mismos autores³⁴ al citar que “Sólo cuando queremos realizar un censo debemos incluir en el estudio a todos los sujetos o casos... del universo o la población”. Por tanto, la muestra es igual a la población en estudio, es decir, dos terrenos.

3.5. Técnicas de Recolección de Datos

En las técnicas de recolección de datos, es imprescindible realizar el proceso en forma planificada y teniendo claro el problema, los objetivos, el diseño de investigación, sobre el nivel y profundidad de la información a recolectar. Las técnicas de recolección de datos según la opinión de Chipia³⁵ “Son el conjunto de reglas y procedimientos que permiten al investigador establecer la relación con el objeto o sujeto de la investigación, es decir el cómo” (p.4).

Por consiguiente, los datos que se recolecten como fuentes primarias, deben ser confiables, es decir, pertinentes y suficientes, que conduzcan a la verificación del problema planteado, cada tipo de investigación determina las técnicas a utilizar y cada técnica efectuada establece sus herramientas, instrumentos o medios que serán usados

Asimismo, los instrumentos son recursos, dispositivos o formato, que utiliza el investigador al recolectar y registrar los datos, son numerosos y varían de acuerdo con los factores a evaluarse. Representa la herramienta con la cual va a recoger, filtrar y codificar los datos, es decir, el con qué. Los instrumentos de medición captan la información de manera selectiva y precisa, selecciona, sólo aquella información, que da cuenta del fenómeno en estudio.

³⁴ *Ibid* p. 172 censo

³⁵ CHIPIA LOBO, J. F. (2013). *Técnicas e instrumentos de recolección de datos*. Mérida, Venezuela. U.L.A. Escuela de Medicina. p.4.

Para la investigación en estudio se planteó como técnicas la observación directa, la entrevista no estructurada y análisis documental los instrumentos a utilizar son: Diario de campo, libreta de notas, fichas, computadora y sus unidades de almacenaje y la matriz DOFA. A continuación, breve explicación de las técnicas e instrumentos a aplicarse para este estudio.

3.5.1 La Observación

Es una de las técnicas más importantes que se utilizan en cualquiera de las modalidades de la investigación. Es el registro visual de lo que ocurre en una situación real, clasificada y consignando los datos de acuerdo a un esquema previsto del problema en que se estudia. La técnica de observación permite descubrir y poner en evidencia las condiciones de los fenómenos investigados, es decir, ayuda al investigador a discernir, inferir y buscar pruebas.

El proceso de observación debe responder al propósito de la investigación; para ello, adopta varias técnicas y modalidades. Para Soler³⁶ “la observación puede ser simple “consiste en el uso sistemático de los sentidos con el objeto de captar la realidad”

Es la técnica más importante en la investigación científica, por cuanto conecta al investigador con la realidad, es decir al sujeto con el objeto o problema. Es la inspección que se hace directamente a un fenómeno dentro del medio en que se presenta, con el propósito de contemplar todos los aspectos inherentes a su comportamiento y características.

En este orden de ideas, se expone que la observación simple puede ser participante y no participante. Se toma para éste caso la observación no

³⁶ SOLER, C.E.(2014). *Ideas para investigar: Proyectos y elaboración de tesis y otros trabajos de investigación en Ciencias Naturales y Sociales*. Rosario, Argentina: Homo Sapiens Ediciones. p. 123

participante la cual consiste en que el investigador recoge la información desde afuera sin intervenir para nada en el grupo social, hecho o fenómeno investigado. Como instrumento se utiliza el diario de campo donde se anotaron los datos obtenidos que luego podrán pasar a formar parte de la base de documentos para el programa de computación.

3.5.2. La entrevista

Es una técnica útil en las ciencias sociales, en la que interactúa el investigador con el sujeto investigado, recogiendo manifestaciones verbales acerca de un tema específico. Para esto, el investigador formula preguntas que el sujeto entrevistado responde, previo acuerdo de colaboración por parte de este último.

Existen varias modalidades de entrevista, para el caso en estudio se llevará a cabo la No Formalizada, la cual no posee un cuestionario rígido y existe libertad para que el entrevistador formule las preguntas que considere necesarias sobre el tema que se investiga. Se procedió a entrevistar a informantes clave como son peritos o especialistas en tasación de bienes, quienes dieron su opinión sobre el uso de referenciales de mercado, tomados de los registros públicos competentes en la materia.

A partir de esto, se elaboró una pauta de entrevista que incluyó los principales temas de conversación. Ante el surgimiento de patrones comunes entre los entrevistados, se introdujeron nuevas preguntas y se reformularon otras, a modo de continuar profundizando sobre el tema objeto de estudio. Como instrumento se utilizó la libreta de notas.

3.5.3. Análisis Documental

Se concentra en la recopilación de información de diversas fuentes y está integrada por documentos que representan la población en la cual el investigador realiza un análisis de los hechos. El análisis documental permite abordar y desarrollar los requisitos del momento teórico de la investigación como es la observación documental, presentación resumida, resumen analítico y análisis crítico.

La observación documental en una investigación contribuye en la recopilación de antecedentes a través de documentos gráficos, donde el investigador fundamenta y complementa su investigación con lo aportado por diferentes autores. Es de mencionar, que en este estudio es de interés por formar parte del tema de investigación, los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria, los cuales fueron observados y analizados con el fin de obtener información necesaria para el desarrollo del objetivo tres.

También constituye un aporte las fuentes secundarias las cuales están contenidas en libros, documentos, tesis de grado, diccionarios, entre otros, los cuales sirvieron de apoyo para la consulta y redacción del marco teórico. Como instrumento se utilizó, fichas, computadora y sus unidades de almacenaje.

3.5.4. Matriz DOFA

El análisis DOFA es la sigla usada para referirse a una herramienta analítica que le permitirá trabajar con toda la información que se posea sobre un negocio, útil para examinar las Debilidades, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas. Este análisis tiene múltiples aplicaciones y puede ser usado por todos los niveles de una empresa y en diferentes unidades tales como producto, mercado, línea de productos, corporación, unidad estratégica de negocios, entre otros. Muchas de las conclusiones obtenidas como resultado del análisis DOFA,

podrán ser de utilidad, en un análisis de mercado, en estrategias de mercado que se diseñen y que califiquen para ser incorporadas en un plan de negocios.

El análisis DOFA debe enfocarse solamente hacia los factores claves para obtener éxito. Debe resaltar las Fortalezas y Debilidades diferenciales internas al compararlo de manera objetiva con la competencia y con las Oportunidades y Amenazas claves del entorno. Este instrumento de ajuste ayuda a los gerentes a desarrollar cuatro tipos de estrategias: Fuerzas y Debilidades, Debilidades y Oportunidades, Fuerzas y Amenazas, Debilidades y Amenazas. A través de ésta también se realiza, un análisis de la oferta y de la demanda.

3.6. Análisis de Datos

Para fines de esta investigación se planteó el análisis cualitativo y cuantitativo. El primer término, por su estructura metodológica y su fundamentación epistemológica tiende a ser de orden explicativo, tiende a la elaboración de técnicas para recoger los datos utilizando información cualitativa, descriptiva y no cuantificada.

Bajo esta perspectiva, Soler³⁷ define la técnica cualitativa como aquella que “se realiza cuando se intenta descubrir el sentido o el significado de los hechos” Es aquí donde el investigador se constituye en el instrumento principal, y a través de la interacción con la realidad recoge datos sobre la misma; lo que trae como consecuencia una formación del investigador, a nivel teórico y metodológico. Se aplica este tipo de investigación, mediante el análisis que se llevó a cabo al interpretar los datos recopilados en la observación directa, la entrevista, aplicación de la matriz DOFA y en la descripción cada uno de los referenciales del mercado inmobiliario tomados de los registros públicos competentes en materia inmobiliaria.

³⁷ *ibid.* p. 32

El mismo autor³⁸ afirma “La investigación con técnica cuantitativa se hace cuando los objetivos persiguen la cuantificación de los hechos”. Es decir, proporciona profundidad a los datos que pueden asumir valores y se expresan en su correspondiente unidad de medida. El propósito del análisis cuantitativo consiste en aplicar los cálculos de valor de mercado.

³⁸ *ibid.* p. 32

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1. Planteamiento de los Resultados

Cabe destacar, el planteamiento teórico y metodológico aquí realizado se basa en un ejercicio para proyectar costos en métodos que determinen el precio de lotes o parcelas de terreno donde se usen un sistema de referenciales que ayuden a tabular un precio real del mercado. Existen diversos procedimientos de cálculo para los bienes inmuebles en cuestión, sin embargo, la metodología valuatoria reconoce nacional e internacionalmente muy pocos, pero los procedimientos de cálculo normalmente aplicados a nivel internacional no son viables en nuestro país por la distorsión económica latente en Venezuela.

Es por ello, para todos los métodos de cálculos tasativos que incluyan referenciales en los terrenos, se aplica un diagnóstico de evaluación bajo sus metodologías, precisamente del método de mercado, basado en un estudio estadístico inferencial a través de operaciones de regresión lineal y múltiple de variables dependientes e independientes, previamente establecidas, así como el riguroso seguimiento a la aplicación de las mismas cuando se utilizan variables macroeconómicas y microeconómicas que afectan directa o indirectamente el valor de estos bienes inmuebles.

Es muy difícil realizar este diagnóstico, ya que la mayoría de los datos suministrados son falsos debido a una diversidad y/o cantidad de razones, entre las notables a simple vista se tienen:

- La moneda bajo la cual se vende el bien no es de curso legal (por ello, el precio a un tipo de cambio legal es inexistente)

- la evasión de impuesto sobre la renta a través del SENIAT y los Aranceles que arroja el Registro Público en materia inmobiliaria a través de la Planilla Única Bancaria.

4.1.1. Desarrollo de los Resultados

A lo anteriormente expuesto se debe resaltar que se eligió dos (2) terrenos en diferentes sectores de la parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal en el Estado Táchira, para desarrollar el caso de estudio planteado en este trabajo de grado. En este sentido, la intención del proyecto investigativo será tomar una serie de 30 referenciales de mercado, tomados de los diferentes registros públicos inmobiliarios de la ciudad de San Cristóbal y compararlos con los dos lotes de terrenos preseleccionados, cuyas operaciones de compra venta son recientes, para estudiar el verdadero valor de mercado de ellos, revisar si los precios de transacción de los mismos son equivalentes a la realidad o simplemente se depreció el monto del bien en el documento para evadir impuestos.

Por este motivo se analizarán los referenciales de terreno en un municipio céntrico del estado Táchira para determinar la forma de elevar los valores tan pírricos y así poder realizar un mejor procedimiento tasativo al momento de hacer un avalúo para bienes inmuebles.

4.1.2. Análisis Contextual de los Resultados

Se puede resaltar que para estas Dos (2) parcelas de terreno se utilizara el método de cálculo tasativo de mercado y basado en el Método de Regresión Múltiple, ambos sirven para valorar los objetos en estudio, los cuales son:

1 Método de la Regresión Lineal Múltiple: Esto a razón que se tiene una variable dependiente (valor) y tres independientes (localización, área y el tiempo)

2 Método para Valor de Mercado: es un procedimiento de cálculo aplicado mayormente basado en dos criterios; el primero es la abundancia con otros referenciales de terrenos ya que los terrenos se encuentran dentro de una Parroquia residencial y comercial. En este sentido, el segundo criterio se basa en la OFERTA y DEMANDA que sería el principio más básico sostenido en la hiperinflación que actualmente se desarrolla dentro del territorio venezolano.

De allí que, los objetos de estudio (terrenos) se encuentran dentro de una misma parroquia, teniendo un área de metros cuadrados similares por y con un margen de tiempo de 3 meses, para hacer el análisis de dichos terrenos lo más diverso posible.

4.1.3. Presentación de los Referenciales de Mercado recolectados.

En esta sección se hace la presentación de los datos recolectados a través de los referenciales de mercado obtenidos tanto en el Registro Público del Primer Circuito del Municipio San Cristóbal y la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro Público de la Ciudad de San Cristóbal, competente en materia inmobiliaria. Por lo tanto, se hace la acotación que los datos recolectados se encuentran presentados de la siguiente forma:

- Los referenciales de mercado que se presentaran a continuación, contiene la nomenclatura de cada documento de compra venta, para verificación legal, es decir, matricula, documento, tomo, asiento Registral y circuito al cual pertenece.
- Por motivos confidencialidad y anonimato no se presentarán los datos de los compradores y vendedores.
- Se presentarán los datos referentes a direcciones, precio de venta, área de terreno y fecha de dichas transacciones para efectos prácticos y para motivos informativos su clasificación de zonificación.

MATRICULA	CIRCUITO	TOMO	NUMDOC	FECHA	DIRECCION	PRECIO	AREATERR	ZONA
439.18.8.2.4822	01	0001	00477	04/04/2017	calle los sauces parc villa country las acacias parc # 49	20.000.000,00	105,78	R-3
440.18.8.3.11608	02	0001	02295	06/04/2017	sector valle verde parc # s/n	400.000,00	75	R-U
440.18.8.3.18499	02	0001	00542	07/04/2017	barrio machiri pasaje tiuna parc # s/n	890.000,00	109,2	R-3
440.18.8.3.18516	02	0001	00559	17/04/2017	aldea paramillo via principal la cueva del oso parc # s/n	10.000.000,00	2000	R-U
440.18.8.3.17236	02	0001	00920	18/04/2017	barrio bolivar calle el alto parcelamiento # 03	5.500.000,00	121,3	R-3
439.18.8.1.6608	01	0001	00472	20/04/2017	barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento # 2,3,4	3.000.000,00	440,6	R-3
440.18.8.3.18528	02	0001	00574	27/04/2017	calle ppal de zorca parc # s/n	430.000,00	376,13	R-U
439.18.8.1.6613	01	0001	00572	27/04/2017	barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc # 86	2.250.000,00	311,03	R-3
439.18.8.1.6614	01	0001	00573	28/04/2017	barrio la chucuri parc # 56	300.000,00	108	UB-1
440.18.8.3.12636	02	0001	00629	04/05/2017	urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento # 07	3.000.000,00	384	A-2-1
440.18.8.3.11622	02	0001	02309	04/05/2017	parc remanso ville calle ppal # 01	20.000.000,00	112,11	R-3
440.18.8.3.18538	02	0001	00595	08/05/2017	calle ppal de machiri parc # s/n	1.500.000,00	70	R-3
440.18.8.3.9794	02	0001	00385	09/05/2017	barrio bolivar calle el alto Parc # s/n	1.000.000,00	234	R-3
440.18.8.3.18563	02	0001	00628	25/05/2017	conj res montaña real parc # 08	5.000.000,00	108	R-3
440.18.8.4.1185	02	0001	00040	29/05/2017	aldea la tinta parc # s/n	1.000.000,00	6990	ZONA RURAL
440.18.8.3.18597	02	0001	00665	31/05/2017	estancia del norte club residencial sector paramillo parc # 42	1.923.380,00	112,36	
440.18.8.3.18605	02	0001	00677	02/06/2017	zona industrial paramillo avenid los agustinos parc # s/n	8.500.000,00	220,49	Z-1
440.18.8.3.18603	02	0001	00672	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	653.800,00	163,45	ZONA RURAL
440.18.8.3.1329	02	0001	00673	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	653.250,00	130,65	ZONA RURAL
440.18.8.4.1331	02	0001	00675	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	896.850,00	179,37	ZONA RURAL
440.18.8.3.18646	02	0001	00720	09/06/2017	aldea zorca-providencia parc # b-93	1.000.000,00	21,33	R-U
440.18.8.3.18647	02	0001	00721	09/06/2017	aldea zorca-providencia parc # b-93	500.000,00	178,01	R-U
440.18.8.3.18665	02	0001	00744	12/06/2017	sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	350.000,00	126	
439.18.28.1.3316	01	0001	00814	19/06/2017	barrio san josetico iv lote 13 calle 5 parc # 03	150.000,00	48,75	
440.18.8.3.18700	02	0001	00784	20/06/2017	sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	10.000.000,00	126	
439.18.28.1.3330	01	0001	00844	22/06/2017	barrio vega de aza parc # 10	2.280.000,00	85	
439.18.8.1.6660	01	0001	00848	22/06/2017	carretera via el llano parc # s/n	265.000,00	76	ZONA RURAL
440.18.8.3.18707	02	0001	00792	23/06/2017	aldea la tinta parc # s/n	15.000.000,00	50000	ZONA RURAL
440.18.8.3.18740	02	0001	00825	28/06/2017	sector mata de guadua via el valle parc # s/n	450.000,00	868,1	R-U
439.18.8.2.4879	01	0001	00901	30/06/2017	barrio san carlos carrera 13 parc # 8-39	10.000.000,00	67,25	R-5

Cuadro 3. Referenciales de Mercado tomados para los 2 ejercicios de valoración.

4.1.4. Análisis comparativo entre precio del bien según documento y valor bien según avalúo realizado

Por último, se realizará una comparación entre el valor real de mercado y el precio expresado en las compra ventas de inmuebles, haciendo acotación a la diferencia conceptual entre precio y valor, para determinar la confiabilidad del estudio realizado, tomando en cuenta la relación directa entre fenómenos económicos como inflación, devaluación, evasión de impuestos entre otros, que

llevan a que el valor de un bien pueda variar en el tiempo y así tener una fotografía exacta del mismo con respecto al mercado en una fecha determinada.

Para ello, es preponderante tomar en cuenta parámetros hasta hace poco ajenos como el valor del bien en dólares y los impuestos a pagar por la venta del bien, parámetros estos poco tomados en cuenta por las restricciones legales, pero que a nivel académico puede reflejar la conducta del mercado inmobiliario en esta vorágine descontrolada que es la economía del país actualmente.

4.2 Terreno No 1: Área 250m²

4.2.1 Ubicación: Conjunto Residencial Agua Clara, avenida 2, esquina calle 2, N° F-94, Pueblo Nuevo, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira. Según documento 2018.433, Asiento Registral 1 del Inmueble Matriculado con el Nro. 440.18.8.3.20312 correspondientes al libro del folio real del año 2018, de fecha 04/04/2018, por ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

4.2.2. Consideraciones previas.

Con respecto a los anteriores referenciales de parcelas se pueden destacar varias características que no resaltan a simple vista, como, por ejemplo:

- Se tomaron 30 referenciales de otros terrenos cuya ubicación se encuentran entre los límites de la parroquia o sus alrededores.

- El 80% de los terrenos son áreas “pequeñas” (21,33m – 234m) a razón que se encuentra dentro de la ciudad, pero en el campo las extensiones de terreno son tan altas que se miden por Hectáreas (Ha) y no existe tanta disposición de otros referenciales.

- Las fechas en los avalúos para el primer, segundo y tercer lote de terreno se desarrollan dentro del segundo trimestre del año 2017.

- Los montos reflejados en los referenciales son previamente adaptados a la denominación Bolívar Fuerte, debido a que los cálculos realizados son con fecha anterior a la reconversión monetaria vigente a partir del 20 de agosto del 2018.

La base de los datos arrojados por el programa estadístico StatView deben seguir los siguientes parámetros mínimos para ser confiables:

- El planteamiento matemático de la variable dependiente (valor o precio) y su relación con las variables independientes (factor de localización, tiempo y área).

- La representación gráfica de sus cuatro variables interrelacionadas en dos tipos de diagramas; la ilustración en barras y el diagrama con puntos de dispersión.

- El valor residual R^2 cuyo resultado debe ser mayor a un 95% para el margen de confianza. De allí se deriva su valor R ajustado que siempre es menos al original.

- Los coeficientes estándar, el error estándar, los valores de sus tres variables independientes con sus respectivos puntos de intersección o corte dentro de los gráficos.

- Las variables independientes vs. éstas mismas alternando su combinación dentro de dos tipos de gráficos (diagramas de barras y puntos de dispersión).

- Se intenta determinar por Método Regresión Lineal Múltiple la variable Dependiente del precio sustentado en tres variables independientes como lo son: tiempo (días), área (metros cuadrados) y factor de localización (números asignados que van desde 0 hasta 1).

Con respecto a estas variables independientes, la más importante es el tiempo porque con este se incrementa el valor del bien inmueble (terreno) ya que el mismo no se deprecia con el paso del tiempo. En este sentido, el cálculo valuatorio se realiza en un lapso de 366 días, cabe resaltar, que el factor tiempo no se calculó por meses o bimestres, debido a que el cálculo en días puede adaptar el valor en el tiempo con la devaluación actual de la moneda nacional.

El área del bien inmueble (terreno u objeto de estudio) consta de 250 m² según documento de propiedad (anexado al informe de avalúo al final de este capítulo)

En el factor de localización se asignan números desde 0 hasta 1; cuando el inmueble está muy lejos es 0 pero cuando el terreno colinda con el objeto de estudio su valor asignado es 1. La oscilación entre 0 y 1 dependerá de cual cerca o lejos este terreno usado como referencial comparado con la ubicación del terreno objeto de valoración.

Cuadro (4) presentación de las variables y los factores de valor terreno 1.

DIRECCION	LOCALIZACION	FECHA	TIEMPO	PRECIO	AREATERR
calle los sauces parc villa country las acacias parc # 49	0,6	04/04/2017	1	20.000.000,00	105,78
sector valle verde parc # s\n	0,7	06/04/2017	3	400.000,00	75
barrio machiri pasaje tiuna parc # s/n	0,7	07/04/2017	4	890.000,00	109,2
aldea paramillo via principal la cueva del oso parc # s/n	0,7	17/04/2017	14	10.000.000,00	2000
barrio bolivar calle el alto parcelamiento # 03	0,7	18/04/2017	15	5.500.000,00	121,3
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento # 2,3,4	0,3	20/04/2017	17	3.000.000,00	440,6
calle ppal de zorca parc # s/n	0,5	27/04/2017	24	430.000,00	376,13
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc # 86	0,3	27/04/2017	24	2.250.000,00	311,03
barrio la chucuri parc # 56	0,3	28/04/2017	25	300.000,00	108
urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento # 07	0,5	04/05/2017	31	3.000.000,00	384
parc remanso ville calle ppal # 01	0,6	04/05/2017	31	20.000.000,00	112,11
calle ppal de machiri parc # s/n	0,5	08/05/2017	35	1.500.000,00	70
barrio bolivar calle el alto Parc # s/n	0,6	09/05/2017	36	1.000.000,00	234
conj res montaña real parc # 08	0,8	25/05/2017	52	5.000.000,00	108
aldea la tinta parc # s/n	0,4	29/05/2017	56	1.000.000,00	6990
estancia del norte club residencial sector paramillo parc # 42	0,5	31/05/2017	58	1.923.380,00	112,36
zona industrial paramillo avenid los agustinos parc # s/n	0,6	02/06/2017	60	8.500.000,00	220,49
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	0,4	02/06/2017	60	653.800,00	163,45
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	0,4	02/06/2017	60	653.250,00	130,65
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	0,4	02/06/2017	60	896.850,00	179,37
aldea zorca-providencia parc # b-93	0,6	09/06/2017	67	1.000.000,00	21,33
aldea zorca-providencia parc # b-93	0,6	09/06/2017	67	500.000,00	178,01
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	0,5	12/06/2017	70	350.000,00	126
barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc # 03	0,3	19/06/2017	77	150.000,00	48,75
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	0,5	20/06/2017	78	10.000.000,00	126
barrio vega de aza parc # 10	0,3	22/06/2017	80	2.280.000,00	85
carretera via el llano parc # s/n	0,3	22/06/2017	80	265.000,00	76
aldea la tinta parc # s/n	0,4	23/06/2017	81	15.000.000,00	50000
sector mata de guadua via el valle parc # s/n	0,5	28/06/2017	86	450.000,00	868,1
barrio san carlos carrera 13 parc # 8-39	0,7	30/06/2017	88	10.000.000,00	67,25
OBJETO	1	4/4/2018	366		250

4.2.3 Análisis Estadístico

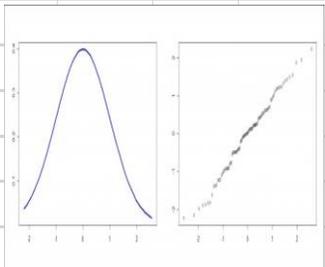
La Tabla que se presenta a continuación, es el análisis estadístico inferencial realizado a través del programa StatView, tomando en cuenta las variables y factores de valores presentados en el cuadro número 4.

Descripción	Area	Tiempo	Localización	Bs*M2	Residual Valor	Fitted Valor	Predicted Valor
calle los sauces parc villa country las acacias parc # 49	105,780	1,000		0,600	20000000,000	-720462,96	20720462,96
sector valle verde parc # s/n	75,000	3,000		0,700	4000000,000	.	.
barrio machiri pasaje tuina parc # s/n	109,200	4,000		0,700	8900000,000	.	.
aldea paramillo via principal la cueva del oso parc # s/n	2000,000	14,000		0,700	10000000,000	.	.
barrio bolivar calle el alto parcelamiento #03	121,300	15,000		0,700	5500000,000	.	.
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento	440,600	17,000		0,300	3000000,000	.	.
calle ppal de zorca parc # s/n	376,130	24,000		0,500	4300000,000	.	.
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc # 86	311,030	24,000		0,300	2250000,000	.	.
barrio la chucuri parc # 56	108,000	25,000		0,300	3000000,000	.	.
urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento #07	384,000	31,000		0,500	3000000,000	.	.
parc remanso ville calle ppal # 01	112,110	31,000		0,600	20000000,000	1257240,903	18742769,097
calle ppal de machiri parc # s/n	70,000	35,000		0,500	1500000,000	.	.
barrio bolivar calle el alto Parc # s/n	234,000	36,000		0,600	1000000,000	.	.
conj res montaña real parc #08	108,000	52,000		0,800	5000000,000	.	.
aldea la tinta parc # s/n	6990,000	56,000		0,400	1000000,000	.	.
estancia del norte club residencial sector paramillo parc #42	112,360	58,000		0,500	1923380,000	.	.
zona industrial paramillo avenida los agustinos parc # s/n	220,490	60,000		0,600	8500000,000	.	.
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	163,450	60,000		0,400	653800,000	.	.
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	130,650	60,000		0,400	653250,000	.	.
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	179,370	60,000		0,400	896850,000	.	.
aldea zorca-providencia parc # b-93	21,330	67,000		0,600	1000000,000	.	.
aldea zorca-providencia parc # b-93	178,010	67,000		0,600	500000,000	.	.
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	126,000	70,000		0,500	350000,000	.	.
barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc # 03	48,750	77,000		0,300	150000,000	-1026276,912	1.176276,912
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	126,000	78,000		0,500	10000000,000	-804933,39	10804933,39
barrio vega de aza parc # 10	85,000	80,000		0,300	2280000,000	1294899,409	985100,591
carrera via el llano parc # s/n	76,000	80,000		0,300	265000,000	.	.
aldea la tinta parc # s/n	50000,000	81,000		0,400	15000000,000	-467,051	15000467,051
sector mata de guadua via el valle parc # s/n	868,100	86,000		0,500	450000,000	.	.
barrio san carlos carrera 13 parc # 8-39	67,250	88,000		0,700	10000000,000	.	.
OBJETO	250,000	366,000		1,000			16031475,670
OBJETO 250 MTSZ	250,000	366,000		1,000			16,031,475,670

Cuadro 5. Resultados emitidos por programa estadístico StatView. (Ejercicio 1)

Se puede observar en este cuadro, las variables analizadas, el valor residual y el filtro realizado al valor, para lograr la predicción final, hay que resaltar que el programa puede emitir directamente el valor total del bien objeto de avalúo al realizar el análisis, donde solo se quedó con (6) referenciales ideales, en este caso teniendo como resultado un valor estimado de 16.031.475,00 Bs por metro cuadrado, al 04 de abril del 2018, fecha de protocolización del documento, con un límite inferior y superior según el margen de error de Bs. 1.654.939,00, realizando un ajuste por miles de 31.475 bs, para quedar un valor estimado final de 16.000.000,00 bs*m2 y un total de 4.000.000.000,00 bs por valor total del terreno.

Cuadro 6. Resultados de Valor dictados por el programa StatView.

	UNIDAD	Bs * M2	Valor total	
LIMITE SUPERIOR	BSF	17.686.414,993	4.421.603.748,250	
LIMITE MEDIO	BSF	16.031.475,670	4.007.868.917,500	
LIMITE MINIMO	BSF	14.376.536,347	3.594.134.086,750	

Por último, observa dos gráficos, una parábola ubicada dentro del histograma y una curva ascendente dentro del diagrama de dispersión, que ayuda a observar el comportamiento del mercado del municipio San Cristóbal, en el tiempo.

Cuadro 7. Análisis Estadísticos del programa StatView (Ejercicio 1)

Regression Summary

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

Count	6
Num. Missing	1
R	,993
R Squared	,985
Adjusted R Squared	,963
RMS Residual	1654939,323

Correlation Matrix

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	AREA	TIEMPO	LOCALIZACION	VALOR
AREA	1,000	,332	-,177	,214
TIEMPO	,332	1,000	-,809	-,739
LOCALIZACION	-,177	-,809	1,000	,905
VALOR	,214	-,739	,905	1,000

6 observations were used in this computation.

One case was omitted due to missing values.

Regression Coefficients

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	-8274109,677	6117965,985	-8274109,677	-1,352	,3089
AREA	185,138	39,043	,437	4,742	,0417
TIEMPO	-65962,526	39225,422	-,259	-1,682	,2347
LOCALIZACION	48401585,416	9250863,560	,773	5,232	,0346

ANOVA Table

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	3	366942435007446,000	122314145002482,000	44,659	,0220
Residual	2	5477648325886,800	2738824162943,400		
Total	5	372420083333333,000			

En los datos arrojados por el programa estadístico, se puede observar el sumario de la regresión, donde se logra obtener el número de referenciales que quedaron después de realizar la regresión, el R2 que es el nivel de confianza del

estudio realizado y por último el valor residual que ayuda a establecer el rango superior o inferior del valor, según el margen de error obtenido.

De igual forma, los datos aportados por la matriz de correlación de cada variable, el coeficiente de la regresión donde se obtiene el intercepto de las variables independientes con respecto al valor, así como el valor de la (T) de Student y la (F) de Fisher.

Tomando en cuenta lo anterior, se obtienen las siguientes conclusiones:

1. El valor (F) calculado es de 44,659 que comparado con el valor F leído en la tabla: Grados de libertad del numerador es de $k = 4$; Grados de libertad del denominador: $10 - (4-1) = 7$; De la tabla (F) = 4,12; Como el valor (F) 44,659 es mayor que 4,12. Por lo tanto, Se concluye que la ecuación es útil para predecir el costo del Inmueble. sí el valor de (F) es mayor al de la tabla se concluye que la ecuación es útil.

2. Asimismo, si se prueba cada variable independientemente a través de la distribución (t) Se obtiene un valor leído en la tabla, el cual sería: grados de libertad $(10-4) = 6$, Valor T para el 5% es 1,90.

3. Los valores calculados para cada variable x son: X1: 4,742 área; Intersección: 1,352; X2:1,682 tiempo y X3: 5,232 localización. Al compararlos en valor absoluto con el valor de la tabla, se observa que son mayores a 2,35 el tiempo y con una menor proporción el área y la localización pero que por la zona serán tomadas en cuenta para el estudio por lo que se puede concluir que las variables de área, tiempo y localización utilizadas son útiles para la regresión.

4. Se observa los **Rangos De Correlación** para los valores de R siendo débil (hasta un 30%), moderada (30-50%), apreciable (50%-75%) pero solo cuando el factor es mayor a un **75%** como Correlación Fuerte, arrojando el análisis

estadístico un nivel de confianza del **(0,985 ó 98,5%)**. El cual se considera como una Correlación Muy Fuerte cercana al 100%

4.2.4. Análisis de gráficos

Anteriormente, a lo largo de las últimas tres (3) páginas, se observa en distintos cuadros, los valores numéricos arrojados por el programa de cálculo inmobiliario StatView; el cual se encarga, entre otras cosas, de analizar las variables independientes (área, tiempo y localización) vs la dependiente (valor de los inmuebles) determinando una serie de cálculos por métodos muy avanzados que se representan gráficamente en histogramas, diagramas de barras y gráficos con puntos de dispersión, polígonos de frecuencia (para observar mejor la tendencia de sus resultados, sean curva, recta, parábola, entre otros).

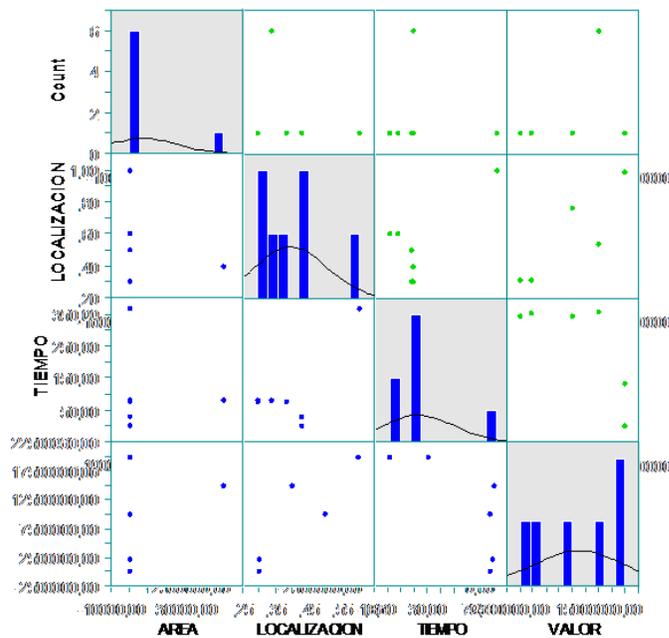


Gráfico 1. Mixto de Barras y Dispersión (4x4).

Esta tabla representa las variables independientes (área, tiempo, factor de localización) y la variable dependiente (valor) entre si obteniendo dieciséis (16) datos que, más adelante serán gráficamente representados en Doce (12) diagramas con puntos de dispersión y Cuatro (4) histogramas representando gráficamente cada una de las variables tanto independientes como dependientes entre sí.

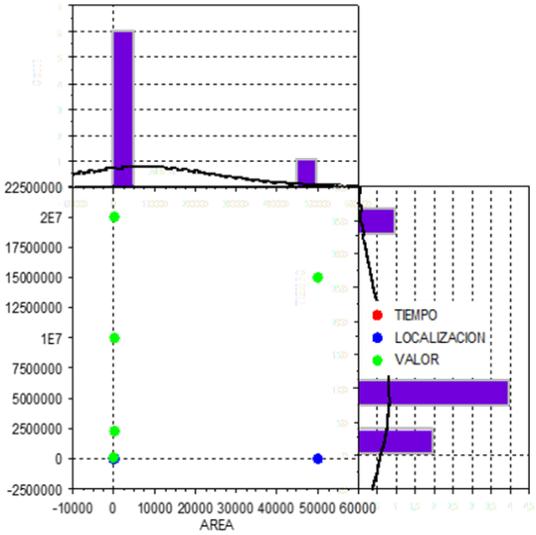
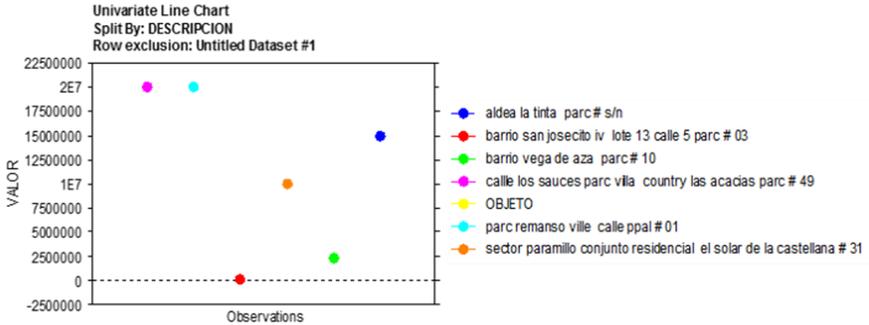


Gráfico 2 y 3 Diagramas de Dispersión

En el primero de los 2 gráficos anteriores se presenta un diagrama con puntos de dispersión aplicada a la variable de **localización**; donde muestra seis

(6) puntos, representando las zonas de mayor índole, es decir, donde están ubicados los referenciales tomados para la ubicación del objeto en estudio.

En el gráfico 4, se observa la varianza, coeficiente de la varianza, el rango por donde oscilan los valores de las variables. También se obtienen muchos valores de ajuste, cierre o comprobación de las variables.

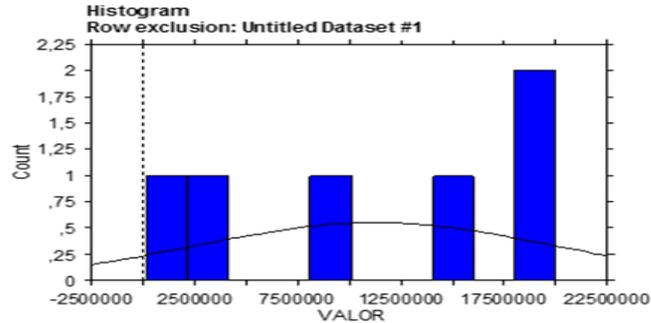
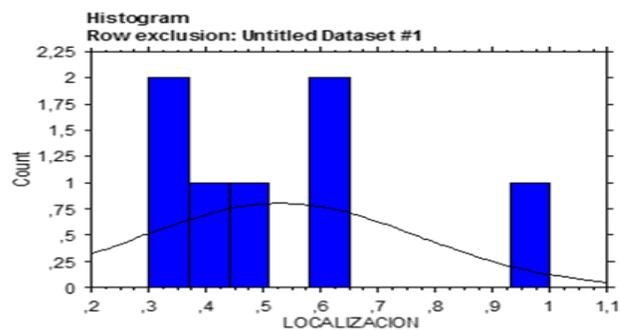


Gráfico 4 y 5. Histogramas de las Variables localización y valor.

Con respecto, al primer histograma se puede encontrar los valores de esta variable independiente (LOCALIZACION) tomados de los seis (6) terrenos restantes de la operación de regresión múltiple. Para el histograma siguiente se representó la variable dependiente VALOR (del terreno u objeto de estudio), también muestra (5) indicadores en bolívares soberanos. Cabe destacar, la

tendencia de la curva es ascendente y luego descendente hasta su punto de origen en los dos gráficos.

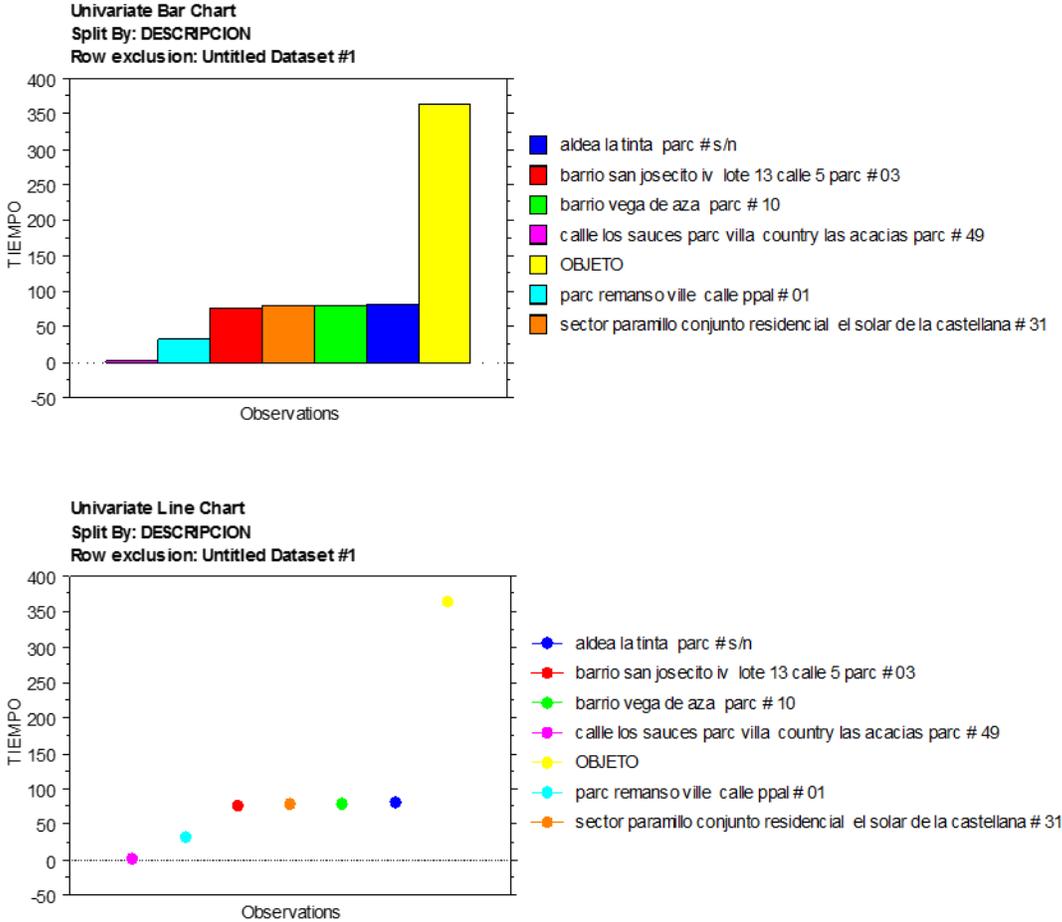


Gráfico 6 y 7: Diagramas de Barras y Puntos respecto a la variable tiempo.

El primer diagrama de barras, se refiere a la variable independiente TIEMPO donde demuestra una ubicación de los referenciales escogidos en la muestra. Todos los valores son diferentes porque dichos terrenos se toman y analizan en periodos de tiempo distintos, pero ninguno puede pasar de noventa (90) días; esto a razón que es la fecha limite (un trimestre) por ello la diferencia con el objeto. Dentro de la segunda gráfica se encuentra un diagrama con

PUNTOS DE DISPERSION para la variable independiente TIEMPO; cómo se puede observar detenidamente, indica lo mismo que anteriormente se visualiza, solo que esta vez no hay barras sino puntos (seis zonas de vital importancia donde se desarrolló la muestra).

4.2.5. Análisis Económico

Para realizar el análisis económico del presente caso de estudio, se toman dos fuentes de tasa sobre la divisa americana, la primera de ellas es la fuente oficial y legal que es la que dicta el Banco Central de Venezuela todos los días en su página web www.bcv.org.ve y la otra la tasa del mercado paralelo o negro, cuyo manejo aunque es ilegal, es la que dicta los parámetros de la economía actual del país.

Cuadro 8. Tabla del valor de las divisas con respecto al dólar tomadas del B.C.V para el 04/04/2018.

BANCO CENTRAL DE VENEZUELA						04/04/2018 04:15 p.m.
TIPOS DE CAMBIO DE REFERENCIA						
Fecha Operación : 04/04/2018		Fecha Valor : 05/04/2018				
Moneda/País	(a) Cotización Compra (BID)	Reuters M.E/US\$ Venta (ASK)	SICAD (b) Bs./M.E Compra (BID)/Venta (ASK)	Convenio Cambiario N° 39 (c) Bs./M.E Compra (BID) Venta (ASK)		
USD E.U.A.	1,00000000	1,00000000	13,50000000	49,353,80620000	49,477,50000000	
ARS Argentina	20,17000000	20,18000000	0,66931086	2,445,67919722	2,453,02429351	
BRL Brasil	3,33910000	3,33980000	4,04300560	14,777,47356129	14,817,61552514	
BOB Bolivia	6,86000000	7,01000000	1,96793003	7,040,48590585	7,212,46355685	
CAD Canada	1,27700000	1,27740000	10,57165231	38,636,14075466	38,745,10571652	
COP Colombia	2,793,00000000	2,794,75000000	0,00483351	17,65947087	17,71482277	
CLP Chile	602,56000000	603,06000000	0,02240441	81,83896495	82,11215481	
MXN Mexico	18,06200000	18,07600000	0,74742553	2,730,34997787	2,739,31458310	
NIO Nicaragua	30,98000000	31,73000000	0,43576501	1,555,43038765	1,597,07876049	
PEN Perú	3,22350000	3,22650000	4,18799442	15,296,39119789	15,348,99953467	
DOP Republica Dominicana	49,74000000	50,09000000	0,27141134	985,30257936	994,72255730	
TTD Trinidad y Tobago	6,71220000	6,81220000	2,01126307	7,244,91444761	7,371,27916331	
UYU Uruguay	28,28000000	28,33000000	0,47736917	1,742,10399576	1,749,55799151	
ANG Curazao	1,78000000	1,78000000	7,58426966	27,726,85741573	27,796,34831461	
CZK Republica Checa	20,61100000	20,62100000	0,65499005	2,393,37598565	2,400,53854738	
DKK Dinamarca	6,06560000	6,06680000	2,22566605	8,135,33217947	8,157,06607755	
NOK Noruega	7,81990000	7,82490000	1,72636479	6,307,27628468	6,327,12694536	
GBP Reino Unido	1,40790000	1,40830000	19,01205000	69,485,22374898	69,679,16325000	
SEK Suecia	8,39340000	8,39640000	1,60840661	5,877,97225001	5,894,81020802	
CHF Suiza	0,96030000	0,96060000	14,05810684	51,378,10347699	51,522,96157451	
RUB Rusia	57,43840000	57,45730000	0,23503440	858,96493918	861,40108360	
KRW Corea del Sur	1,057,07000000	1,058,24000000	0,01277115	46,63763059	46,80626638	
CNY China	6,30450000	6,30590000	2,14132762	7,826,60781173	7,847,96573876	
TWD Taiwan	29,20600000	29,21100000	0,46223379	1,689,56236349	1,694,08683147	
INR India	65,04000000	65,05000000	0,20756458	758,70570638	760,72416974	
ILS Israel	3,53380000	3,53980000	3,82025016	13,942,54087802	14,001,21682042	
JPY Japon	106,80000000	106,81000000	0,12640449	462,07102518	463,27247191	
HKD Hong Kong	7,84880000	7,84910000	1,72000815	6,287,62995777	6,303,82988452	
CNH Hong Kong	6,28590000	6,28620000	2,14766382	7,851,13521682	7,871,18789672	
JOD Jordania	0,70900000	0,71000000	19,04090268	69,512,40309859	69,784,90832158	
AUD Australia	0,77160000	0,77180000	10,41930000	38,081,39686392	38,186,73450000	
CUC Cuba	1,00000000	1,00000000	13,50000000	49,353,80620000	49,477,50000000	
DEG D.E.G.	1,45157000	-----	19,59619500	71,640,50446573	-----	
EUR Zona Euro	1,22810000	1,22840000	16,58340000	60,611,40939422	60,778,16100000	
TRY Turquia	3,99950000	4,00150000	3,37542193	12,333,82636511	12,370,92136517	

NOTAS:

(a) Las cotizaciones GBP, AUD, DEG y EUR están expresadas en términos del dólar de los EEUU por moneda extranjera.
Fuente: Reuters, a excepción del DEG cuya única cotización se toma directamente de la página WEB del FMI (www.imf.org).
M.E.: Moneda Extranjera.

(b) Tipo de Cambio Bs./M.E. de conformidad con el Convenio Cambiario N° 26 (SICAD), según Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 40.391 de fecha 10 de Abril de 2014.

(c) Tipo de Cambio Bs./M.E. de conformidad con el Convenio Cambiario N° 39 (DICOM), según Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 41.329 de fecha 26 de Enero de 2018.



Figura 2. Cotización del dólar paralelo el día 04/04/2018.

Tomando en cuenta el cuadro N°8 y Figura N°3 se sacan las siguientes tablas y conclusiones.

Cuadro 9. Valor estimado en Bs.S. según documento protocolizado.

Valor Estimado según Documento Protocolizado.		
Bs.F		10.000.000,00
Bs.S		100,00
Dólar Oficial (04/04/2018)		Conversion
Bs.	49.477,50	\$ 202,11
Bs.S	0,49	
Dólar No Oficial (04/04/2018)		Conversion
Bs.	241.677,13	\$ 41,38
Bs.S	2,41	

De esta forma, se puede determinar que el precio estipulado en bolívares según documento protocolizado, se considera bajo, con respecto al mercado inmobiliario que se está dando en moneda americana. En el cuadro siguiente se puede ver la misma tabla comparativa, pero tomando en cuenta el valor estimado según avalúo.

Cuadro 10. Valor estimado según avalúo realizado

Valor Estimado según Avaluo realizado.	
Bs.F	Bs. 4.000.000.000,00
Bs.S	40.000,00
Dólar Oficial (04/04/2018)	
Bs.	49.477,50
Bs.S	0,49
Dólar No Oficial (04/04/2018)	
Bs.	241.677,13
Bs.S	2,41

La diferencia de valores en los dos cuadros anteriores es abismal, se puede observar que la conversión del valor del bien calculado a tasa de dólar oficial es muy alta, siendo esta sesgada por el control cambiario vigente para la época que no permite una fluctuación del valor del bolívar con respecto a la divisa norteamericana. Lo cual deja como referencia cierta la conversión de valor del bien a la tasa del dólar no oficial, por lo tanto, concuerda con el mercado secundario de bienes y la información recogida a través de entrevistas informales con los corredores y agentes inmobiliarios.

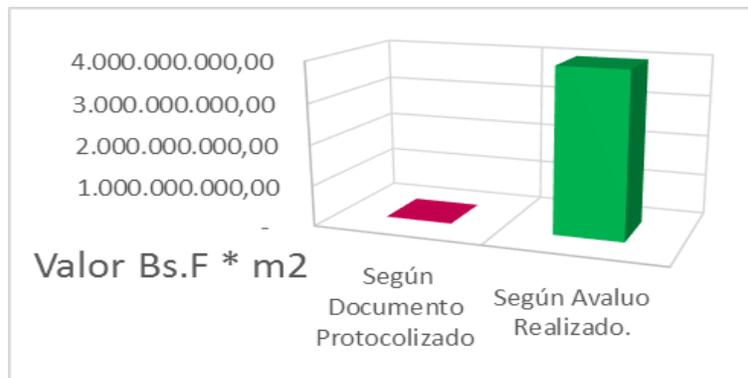


Gráfico 8. Diferencia entre el precio estimado.

En el Diagrama de Barras anterior, se puede ver claramente la diferencia entre el precio estimado según documento protocolizado en relación con el valor obtenido por avalúo realizado a la misma fecha del protocolo registral.

Cuadro 11. Cálculo de aranceles según documento protocolizado.

Impuestos y Derechos a Pagar por Tramite de Compra Venta de Inmuebles			Valor U.T			
monto de la venta	Bs.	10.000.000,00		12,00		
		Base Legal	UT	CANTIDAD	TOTAL	Bs.S
Certificacion del documento	L.R.P.N Art 83 N° 3	4,00		1	Bs. 48,00	Bs. 0,0005
primer folio	L.R.P.N Art 83 N° 4	1,00		1	Bs. 12,00	Bs. 0,0001
siguientes folios y anexos	L.R.P.N Art 83 N° 4	0,50		5	Bs. 30,00	Bs. 0,0003
Verificacion de cada firma	L.R.P.N Art 83 N° 6	4,00		2	Bs. 96,00	Bs. 0,001
derecho de procesamiento	L.R.P.N Art 83, N° 7, Literal e	12,00	0,60%		Bs. 60.000,00	Bs. 0,60
gastos de fotocopiado	L.R.P.N Art 83 N° 5	0,20		6	Bs. 14,40	Bs. 0,0001
testigos instrumentales	L.R.P.N Art 83 N° 9	0,10		2	Bs. 2,40	Bs. 0,00002
Derechos a pagar en el Registro Inmobiliario.					Bs. 60.202,80	Bs. 0,60
IMPUESTO AL SENIAT	Reforma L.I.S.L.R Art 86	10.000.000,00	0,50%		Bs. 50.000,00	Bs. 0,50
TOTAL					Bs. 110.202,80	Bs. 1,10

El anterior cuadro representa el estimado de impuestos que pagaron las parte compradora y vendedora en el trámite de compra venta, tanto al SENIAT cuyo tributo se encuentra contemplado en el Artículo 86 de la Reforma de la Ley de Impuestos Sobre la Renta y para el Tramite ante el Registro Público Inmobiliario a través de la Planilla única Bancaria, fundamentado en el artículo 83 de la Ley del Registro Público y del Notariado, con un total pagado entre ambos de 110.202,80 bs.

Cuadro 12. Cálculo de aranceles de registro según avalúo.

Impuestos y Derechos a Pagar por Tramite de Compra Venta de Inmuebles			Valor U.T			
monto de la venta	Bs.	4.000.000.000,00		12,00		
		Base Legal	UT	CANTIDAD	TOTAL	Bs.S
Certificacion del documento	L.R.P.N Art 83 N° 3	4,00		1	Bs. 48,00	Bs. 0,0005
primer folio	L.R.P.N Art 83 N° 4	1,00		1	Bs. 12,00	Bs. 0,0001
siguientes folios y anexos	L.R.P.N Art 83 N° 4	0,50		5	Bs. 30,00	Bs. 0,0003
Verificacion de cada firma	L.R.P.N Art 83 N° 6	4,00		2	Bs. 96,00	Bs. 0,0010
derecho de procesamiento	L.R.P.N Art 83, N° 7, Literal e	12,00	0,60%		Bs. 24.000.000,00	Bs. 240,0000
gastos de fotocopiado	L.R.P.N Art 83 N° 5	0,20		6	Bs. 14,40	Bs. 0,0001
testigos instrumentales	L.R.P.N Art 83 N° 9	0,10		2	Bs. 2,40	Bs. 0,0000
Derechos a pagar en el Registro Inmobiliario.					Bs. 24.000.202,80	Bs. 240,0020
IMPUESTO AL SENIAT	Reforma L.I.S.L.R Art 86	4.000.000.000,00	0,50%		Bs. 20.000.000,00	Bs. 200,0000
TOTAL					Bs. 44.000.202,80	Bs. 440,0020

Siguiendo con el análisis de los tributos a pagar, por la operación de compra venta, según el cuadro anterior y de acuerdo al valor estimado del terreno objeto del presente ejercicio, se observa que la suma de tributos que debió ingresar al erario público nacional es de un aproximado de 44.000.202,80 bs. El cual queda demostrado en la siguiente tabla de comparativa e histograma.

Cuadro 13. Tributos que debió ingresar al erario público.

Descripcion	Impuesto (Seniat)	Derechos Registro	Total Impuestos	Diferencia
Según Documento Protocolizado	Bs. 50.000,00	Bs. 60.202,80	Bs. 110.202,80	Bs. 43.890.000,00
Según Avaluo Realizado.	Bs. 20.000.000,00	Bs. 24.000.202,80	Bs. 44.000.202,80	

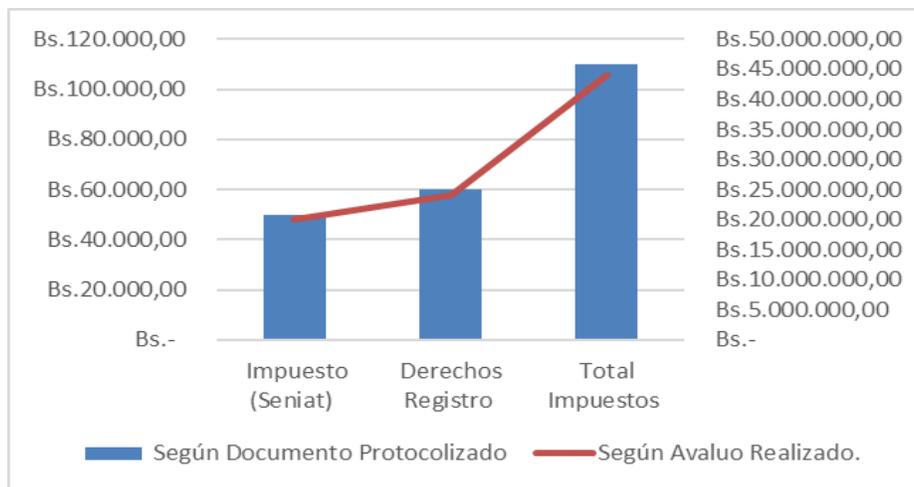


Gráfico 9. Tributos que debió ingresar al erario público.

De acuerdo a lo anteriormente visto, se determina una suma aproximada de 43.890.000 bs, que nunca ingresaron en mayor o menor medida a causa de la evasión de impuestos.

Lo que confirma la hipótesis de que gran parte de los datos aportados en los referenciales de mercado por la fuente pública que son los registros con competencia inmobiliaria, son falsos, lo cual compromete el estudio de los peritos que deben cumplir con los todos los principios y normativas de la profesión, sobre

todo en materias tan delicadas como la estimación de bienes para fines de préstamos bancarios o para establecer el valor de un bien en tribunales con la finalidad de liquidar o rematar dicho bien, lo que no permite ser muy elásticos y creativos a los profesionales de la tasación

4.3 Terreno No 2 – Área 220m²

4.3.1. Ubicación: Urbanización Lomas del Sol, Santa Teresa, Calle 4, Parcela C4, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira. Según documento de compra venta a través del cual se sacaron los datos corresponden al documento 2013.1369, Asiento Registral 3 del Inmueble Matriculado con el Nro. 440.18.8.3.10741 correspondientes al libro del folio real del año 2013, de fecha 11/06/2018, por ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira

4.3.2 Consideraciones previas.

Con respecto a los anteriores referenciales de parcelas se destacan varias características que no resaltan a simple vista, como, por ejemplo:

- Se tomaron 30 referenciales de otros terrenos cuya ubicación se encuentran entre los límites de la parroquia o sus alrededores.

- El 80% de los terrenos son áreas “pequeñas” (21,33m – 234m). a razón que se encuentra dentro de la ciudad, pero en el campo las extensiones de terreno son tan altas que se miden por HECTAREAS (Ha) y no existe tanta disposición de otros referenciales.

- Las fechas en los avalúos para el primer, segundo y tercer lote de terreno se desarrollan dentro del segundo trimestre del año 2017.

La base de los datos arrojados por el programa estadístico StatView deben seguir los siguientes parámetros mínimos para ser confiables:

- El planteamiento matemático de la variable dependiente (valor o precio) y su relación con las variables independientes (factor de localización, tiempo y área).

- La representación gráfica de sus cuatro variables interrelacionadas en dos tipos de diagramas; la ilustración en barras y el diagrama con puntos de dispersión.

- El valor residual R^2 cuyo resultado debe ser mayor a un 75% para el margen de confianza. De allí se deriva su valor R ajustado que siempre es menos al original.

- Los coeficientes estándar, el error estándar, los valores de sus tres variables independientes con sus respectivos puntos de intersección o corte dentro de los gráficos.

- Las variables independientes vs. éstas alternando su combinación dentro de dos tipos de gráficos (diagramas de barras y puntos de dispersión).

- Se intenta determinar por Método Regresión Lineal Múltiple la variable Dependiente del precio sustentado en tres variables independientes como lo son: tiempo (días), área (metros cuadrados) y factor de localización (números asignados que van desde 0 hasta 1).

Con respecto a estas variables la más importante es el tiempo porque con este se incrementa el valor del bien inmueble (terreno) ya que el mismo no se deprecia con el paso del tiempo. En este sentido, el cálculo valuatorio se realiza en un lapso de 434 días, cabe resaltar, que el factor tiempo no se calculó por

meses o bimestres, debido a que el cálculo en días puede adaptar el valor con la devaluación actual de la moneda nacional.

El área del bien inmueble (terreno u objeto de estudio) consta de 220 m² según documento de propiedad (anexado al informe de avalúo al final de este capítulo)

En el factor de localización se asignan números desde 0 hasta 1; cuando el inmueble está muy lejos es 0 pero cuando el terreno colinda con el objeto de estudio su valor asignado es 1. La oscilación entre 0 y 1 dependerá de cual cerca o lejos este terreno usado como referencial comparado con la ubicación del terreno objeto de valoración.

Cuadro 14. Presentación de las variables para el terreno No 2.

DIRECCION	LOCALIZACION	FECHA	TIEMPO	PRECIO	AREATERR
calle los sauces parc villa country las acacias parc # 49	0,6	04/04/2017	1	20.000.000,00	105,78
sector valle verde parc # s/n	0,7	06/04/2017	3	400.000,00	75
barrio machiri pasaje tiuna parc # s/n	0,8	07/04/2017	4	890.000,00	109,2
aldea paramillo via principal la cueva del oso parc # s/n	0,7	17/04/2017	14	10.000.000,00	2000
barrio bolivar calle el alto parcelamiento # 03	0,9	18/04/2017	15	5.500.000,00	121,3
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento # 2,3,4	0,3	20/04/2017	17	3.000.000,00	440,6
calle ppal de zorca parc # s/n	0,5	27/04/2017	24	430.000,00	376,13
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc # 86	0,3	27/04/2017	24	2.250.000,00	311,03
barrio la chucuri parc # 56	0,1	28/04/2017	25	300.000,00	108
urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento # 07	0,6	04/05/2017	31	3.000.000,00	384
parc remanso ville calle ppal # 01	0,6	04/05/2017	31	20.000.000,00	112,11
calle ppal de machiri parc # s/n	0,5	08/05/2017	35	1.500.000,00	70
barrio bolivar calle el alto Parc # s/n	0,6	09/05/2017	36	1.000.000,00	234
conj res montaña real parc # 08	0,8	25/05/2017	52	5.000.000,00	108
aldea la tinta parc # s/n	0,4	29/05/2017	56	1.000.000,00	6990
estancia del norte club residencial sector paramillo parc # 42	0,5	31/05/2017	58	1.923.380,00	112,36
zona industrial paramillo avenid los agustinos parc # s/n	0,6	02/06/2017	60	8.500.000,00	220,49
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	0,4	02/06/2017	60	653.800,00	163,45
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	0,4	02/06/2017	60	653.250,00	130,65
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	0,4	02/06/2017	60	896.850,00	179,37
aldea zorca-providencia parc # b-93	0,6	09/06/2017	67	1.000.000,00	21,33
aldea zorca-providencia parc # b-93	0,6	09/06/2017	67	500.000,00	178,01
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	0,5	12/06/2017	70	350.000,00	126
barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc # 03	0,3	19/06/2017	77	150.000,00	48,75
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	0,5	20/06/2017	78	10.000.000,00	126
barrio vega de aza parc # 10	0,3	22/06/2017	80	2.280.000,00	85
carretera via el llano parc # s/n	0,3	22/06/2017	80	265.000,00	76
aldea la tinta parc # s/n	0,4	23/06/2017	81	15.000.000,00	50000
sector mata de guadua via el valle parc # s/n	0,5	28/06/2017	86	450.000,00	868,1
barrio san carlos carrera 13 parc # 8-39	0,7	30/06/2017	88	10.000.000,00	67,25
OBJETO	1	11/6/2018	434	?	220

4.3.3. Análisis Estadístico.

La Tabla que se presenta a continuación, es el análisis estadístico inferencial realizado a través del programa StatView, tomando en cuenta las variables y factores de valores presentados para el ejercicio del terreno N° 2.

Descripción	Area	Tiempo	Localización	Valor* m2	Residual Valor	Fitted Valor	Predicted Valor
calle los sauces parcvilla country las acacias parc # 49	105,780	1,000		0,600	2000000,000	-340883,019	20340088,02
sector valle verde parc # s/n	75,000	3,000		0,700	400000,000		
barrio machiri pasaje tiuna parc # s/n	109,200	4,000		0,800	890000,000		
aldea paramillo via principal la cueva del oso parc # s/n	2000,000	14,000		0,700	10000000,000		
barrio bolivar calle el alto parcelamiento #03	121,300	15,000		0,900	5500000,000		
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento #2,3,4	440,600	17,000		0,300	3000000,000	218629,285	2781370,715
calle ppal de zorca parc # s/n	376,130	24,000		0,500	430000,000		
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc #86	311,030	24,000		0,300	2250000,000		
barrio la chucuri parc # 56	108,000	25,000		0,100	300000,000		
urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento #07	384,000	31,000		0,600	3000000,000		
parcremanso vile calle ppal #01	112,110	31,000		0,600	2000000,000	340908,354	19659091,646
calle ppal de machiri parc # s/n	70,000	35,000		0,500	1500000,000		
barrio bolivar calle el alto Parc # s/n	234,000	36,000		0,600	1000000,000		
conjres montaña real parc #08	108,000	52,000		0,800	5000000,000		
aldea la tinta parc # s/n	6990,000	56,000		0,400	1000000,000		
estancia del norte club residencial sector paramillo parc #42	112,360	58,000		0,500	1923380,000		
zona industrial paramillo avenida los agustinos parc # s/n	220,490	60,000		0,600	8500000,000		
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	163,450	60,000		0,400	653800,000		
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	130,650	60,000		0,400	653250,000		
aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	179,370	60,000		0,400	898850,000		
aldea zorca-providencia parc #b-93	21,330	67,000		0,600	1000000,000		
aldea zorca-providencia parc #b-93	178,010	67,000		0,600	500000,000		
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	126,000	70,000		0,500	350000,000		
barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc # 03	48,750	77,000		0,300	150000,000	-1204690,583	1354690,583
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	126,000	78,000		0,500	10000000,000		
barrio vega de aza parc # 10	85,000	80,000		0,300	2280000,000	98711,967	1292288,033
carretera via el llano parc # s/n	76,000	80,000		0,300	265000,000		
aldea la tinta parc # s/n	50000,000	81,000		0,400	15000000,000	-2476,003	15002476,003
sector mata de guadua via el valle parc # s/n	888,100	86,000		0,500	450000,000		
barrio san carlos carrera 13 parc # 8-39	67,250	88,000		0,700	10000000,000		
OBJETO	250,000	366,000		1,000			3351280,755
OBJETO 220 MTS2	220,000	434,000		1,000			33,512,800,755

Cuadro 15 Resultados emitidos por el programa estadístico StatView. (Ejercicio del terreno 2)

Se puede observar en este cuadro, las variables analizadas, el valor residual y el filtro realizado al valor, para lograr la predicción final, hay que resaltar que el programa puede emitir directamente el valor total del bien objeto de avalúo al realizar el análisis, donde solo se quedó con (6) referenciales ideales, en este caso teniendo como resultado un valor estimado de 33.512.800,00 Bs por Metro Cuadrado, al 11 de Junio del 2018, fecha de protocolización del documento, para un total de 7.372.816.000,00 Bs. con un limite inferior y superior según el margen de error establecido en el siguiente cuadro de Bs. 1.163.300,00 por Metro Cuadrado, es decir, un diferecia +/- de 255.860.000,00 Bs en el Valor total del Terreno.

Por Razones Didaticas, en este ejercicio, se va tomar como cierto el rango superior que seria la cantidad de 34.675.800 bs, realizando un ajuste por miles de 25.800 bs por metro cuadrado, quedando dicho valor en 34.650.000 bs y el valor total del terreno en 7.623.000.000 Bs, esto a razon de la constante devaluacion de la moneda.

Cuadro 16. Comportamiento del mercado en municipio San Cristóbal.

	UNIDAD	Valor por M2	Valor Total	
LIMITE SUPERIOR	BSF	34.676.100,843	7.628.742.185,460	
LIMITE MEDIO	BSF	33.512.800,755	7.372.816.166,100	
LIMITE MINIMO	BSF	32.349.500,667	7.116.890.146,740	

Asimismo, se observa dos gráficos, una parábola ubicada dentro del histograma y una curva ascendente dentro del diagrama de dispersión, que ayuda a observar el comportamiento del mercado del municipio San Cristobal, en el tiempo.

Cuadro 17. Analisis Estadistico emitido por el programa StatView sobre el ejercicio N° 2.

Regression Summary

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

Count	6
Num. Missing	1
R	,997
R Squared	,994
Adjusted R Squared	,984
RMS Residual	1163300,088

ANOVA Table

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	3	427883549143515,000	142627849714505,000	105,395	,0094
Residual	2	2706534189818,100	1353267094909,000		
Total	5	43059008333333,000			

Regression Coefficients

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	-14151158,198	2643455,804	-14151158,198	-5,353	,0332
AREA	159,940	29,995	,351	5,332	,0334
TIEMPO	-22733,460	21244,276	-,088	-1,070	,3966
LOCALIZACION	57495093,682	4621746,796	,912	12,440	,0064

Correlation Matrix

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	AREA	TIEMPO	LOCALIZACION	VALOR
AREA	1,000	,451	-,057	,259
TIEMPO	,451	1,000	-,599	-,476
LOCALIZACION	-,057	-,599	1,000	,944
VALOR	,259	-,476	,944	1,000

6 observations were used in this computation.

One case was omitted due to missing values.

En los datos arrojados por el programa estadístico, se puede observar el sumario de la regresión, donde se logra obtener el número de referenciales que quedaron después de realizar la regresión, el R2 que es el nivel de confianza del estudio realizado y por último el valor residual que ayuda a establecer el rango superior o inferior del valor, según el margen de error obtenido.

De igual forma, los datos aportados por la matriz de correlación de cada variable, el coeficiente de la regresión donde se obtiene el intercepto de las variables independientes con respecto al valor, así como el valor de la (T) de Student y la (F) de Fisher.

Tomando en cuenta lo anterior, se pueden tener las siguientes conclusiones:

1. El valor (F) calculado es de 105,395 que comparado con el valor (F) leído en la tabla: Grados de libertad del numerador es de $k = 4$; Grados de libertad del denominador: $10 - (4-1) = 7$; De la tabla (F) = 4,12; Como el valor (F) 63,300 es mayor que 4,12. Por lo tanto, Se concluye que la ecuación es útil para predecir el costo del Inmueble. si el valor de (F) es mayor al de la tabla se concluye que la ecuación es útil.

2. Asimismo, si se prueba cada variable independientemente a través de la distribución (t) Se obtiene un valor leído en la tabla, el cual sería: grados de libertad $(10-4) = 6$, Valor T para el 5% es 1,90.

3. Los valores calculados para cada variable x son: X1: 5,332 área; Intersección: 5,353; X2: 1,070 tiempo y X3: 12,440 localización. Al compararlos en valor absoluto con el valor de la tabla, se observa que son mayores a 2,35, el intercepto, el área y la localización, que serán tomadas en cuenta para el estudio por lo que podemos concluir que las variables de área, tiempo y localización utilizadas son útiles para la regresión.

4. Se observa los Rangos de Correlación para los valores de R siendo débil (hasta un 30%), moderada (30-50%), apreciable (50%-75%) pero solo cuando el factor es mayor a un 75% como Correlación Fuerte, arrojando el análisis estadístico un nivel de confianza del (0,994 ó 99,4%). El cual se considera como una Correlación Muy Fuerte cercana al 100%.

4.3.4. Analisis de Gráficos

Anteriormente, a lo largo de las últimas tres (3) paginas, se observa en distintos cuadros, los valores numéricos arrojados por el programa de cálculo inmobiliario StatView; el cual se encarga, entre otras cosas, de analizar las variables independientes (área, tiempo y localización) vs la dependiente (valor de los inmuebles) determinando una serie de cálculos por métodos muy avanzados que se representan gráficamente en histogramas, diagramas de barras y gráficos con puntos de dispersión, polígonos de frecuencia (para observar mejor la tendencia de sus resultados, sean curva, recta, parábola, entre otros).

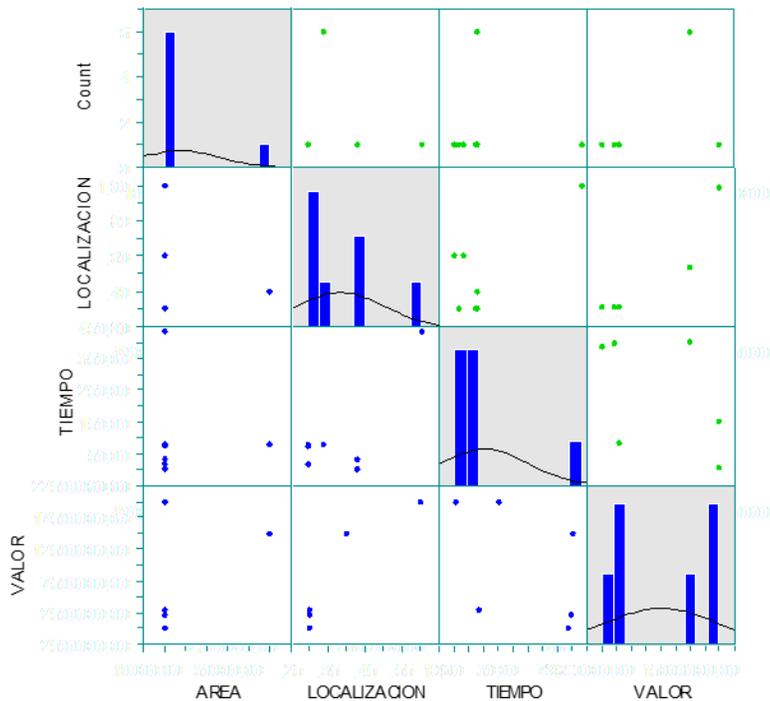


Gráfico 10. Mixto de Barras y Dispersión (4x4).

Esta tabla representa las variables independientes (área, tiempo, factor de localización) y la variable dependiente (valor) entre si obteniendo dieciséis (16) datos que, más adelante serán gráficamente representados en Doce (12)

diagramas con puntos de dispersión y Cuatro (4) histogramas representando gráficamente c/u de las variables tanto independientes como dependientes entre sí.

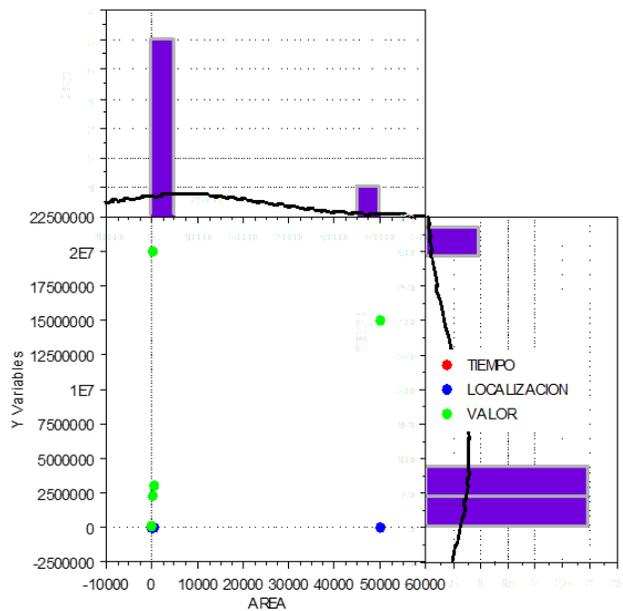
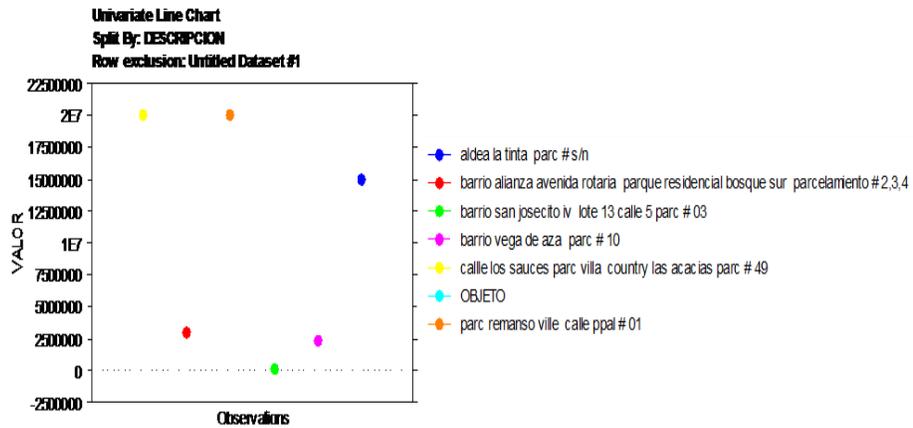


Gráfico 11 y 12. Diagramas de Dispersión. Variable localización.

En el primero de los 2 gráficos anteriores se presenta un diagrama con puntos de dispersión aplicada a la variable de **localización**; donde muestra Siete (7) puntos, representando las zonas de mayor índole, es decir, donde están ubicados los referenciales tomados para la ubicación del objeto en estudio, En el siguiente gráfico, observamos la varianza, coeficiente de la varianza, el rango por donde oscilan los valores de las variables. También se obtienen muchos valores de ajuste, cierre o comprobación de las variables.

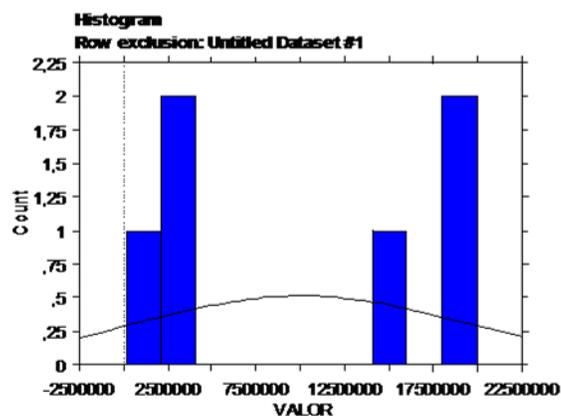
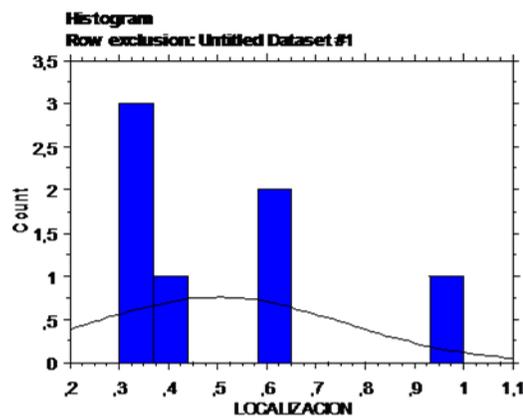


Gráfico 13 y 14. Histogramas. Valores de variables localización y valor.

Con respecto, al primer histograma se puede encontrar los valores de esta variable independiente (LOCALIZACION) tomados de los seis (6) terrenos restantes de la operación de regresión múltiple, Para el histograma siguiente se representó la variable dependiente VALOR (del terreno u objeto de estudio), también muestra (4) indicadores en bolívares soberanos. Cabe destacar, la tendencia de la curva es ascendente y luego descendente hasta su punto de origen en los dos gráficos.

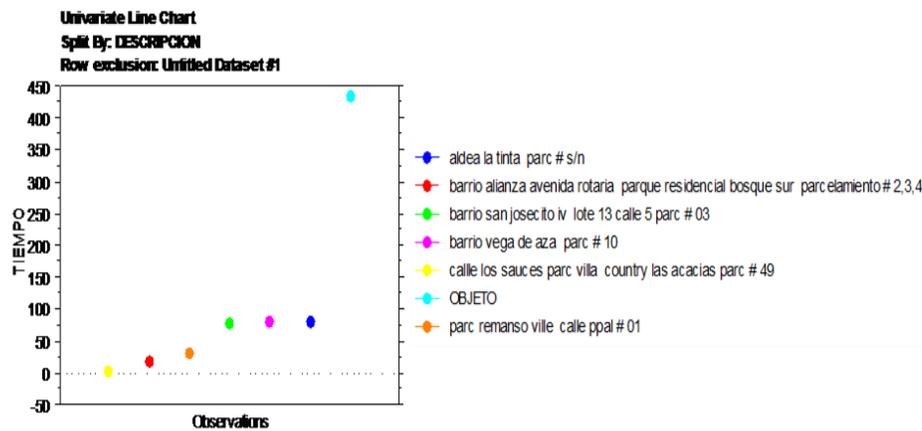
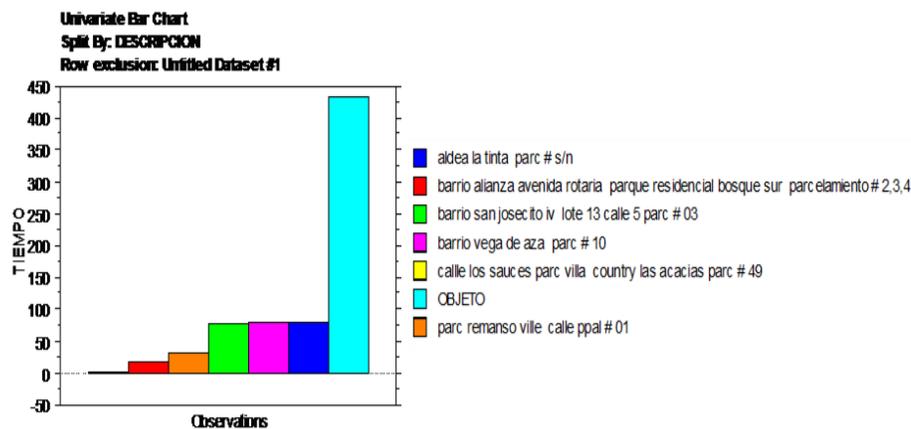


Gráfico 15 y 16. Ubicación de Referenciales escogidos en la muestra.

El primer diagrama de barras, se refiere a la variable independiente TIEMPO donde demuestra una ubicación de los referenciales escogidos en la muestra. Todos los valores son diferentes porque dichos terrenos se toman y analizan en periodos de tiempo distintos, pero ninguno puede pasar de noventa (90) días; esto a razón que es la fecha limite (un trimestre) por ello la diferencia con el objeto. Dentro de la segunda gráfica se encuentra un diagrama con PUNTOS DE DISPERSION para la variable independiente TIEMPO; como logramos observar detenidamente, nos indica lo mismo que anteriormente visualizamos, solo que esta vez no hay barras sino puntos (seis zonas de vital importancia donde se desarrolló la muestra).

4.3.5. Análisis Económico.

Para realizar el análisis económico del presente caso de estudio, se toma dos fuentes de tasa sobre la divisa americana, la primera de ellas es la fuente oficial y legal que es la que dicta el Banco Central de Venezuela todos los días en su página web www.bcv.org.ve y la otra la tasa del mercado paralelo o negro, cuyo manejo, aunque es ilegal, es la que dicta los parámetros de la economía actual del país.

Cuadro 18. Cotización Oficial del Dólar según B.C.V (11/06/2018)

BANCO CENTRAL DE VENEZUELA						11/06/2018 04:15 p.m.
TIPOS DE CAMBIO DE REFERENCIA						
Fecha Operación : 11/06/2018		Fecha Valor : 12/06/2018				
Moneda/País	(a) Cotización Reuters M.E/US\$		SICAD (b)	Convenio Cambiario N° 39 (c)		
	Compra (BID)	Venta (ASK)	Bs./M.E Compra (BID)/Venta (ASK)	Compra (BID)	Venta (ASK)	
USD E.U.A.	1,00000000	1,00000000	13,50000000	79,800,00000000	80,000,00000000	
ARS Argentina	26,01000000	26,10600000	0,51903114	3,056,76855895	3,075,74009996	
BRL Brasil	3,72390000	3,72440000	3,62523161	21,426,2700322	21,482,85399715	
BOB Bolivia	6,86000000	7,01000000	1,96793003	11,383,73751783	11,661,80758017	
CAD Canada	1,29840000	1,29880000	10,39741220	61,441,33045889	61,614,29451633	
COP Colombia	2,852,75000000	2,873,25000000	0,00471575	27,77342730	27,94515763	
CLP Chile	632,06000000	632,98000000	0,02135873	126,07033398	126,57026232	
MXP Mexico	20,56930000	20,57180000	0,65631791	3,879,09662742	3,889,29132250	
NIO Nicaragua	31,64000000	31,70000000	0,42667509	2,517,35015773	2,528,44500632	
PEN Perú	3,26120000	3,26730000	4,13958052	24,423,83619502	24,530,84754078	
DOP Republica Dominicana	49,52000000	49,68000000	0,27261712	1,606,28019324	1,615,50888530	
TTD Trinidad y Tobago	6,65000000	6,83000000	2,03007519	11,683,74816984	12,030,07518797	
UYU Uruguay	31,28000000	31,33000000	0,43158568	2,547,07947654	2,557,54475703	
ANG Curazao	1,79000000	1,80000000	7,54189944	44,333,33333333	44,692,73743017	
CZK Republica Checa	21,77000000	21,77800000	0,62011943	3,664,24832400	3,674,78180983	
DKK Dinamarca	6,32140000	6,32240000	2,13560287	12,621,78919398	12,655,42443130	
NOK Noruega	8,04630000	8,05130000	1,67778979	9,911,44287258	9,942,45802419	
GBP Reino Unido	1,33800000	1,33850000	18,06975000	106,772,40000000	107,080,00000000	
SEK Suecia	8,66440000	8,66780000	1,5580981	9,206,48832229	9,233,18406352	
CHF Suiza	0,98500000	0,98550000	13,70558376	80,974,12480974	81,218,27411168	
RUB Rusia	62,84900000	62,86750000	0,21480055	1,269,33630254	1,272,89217012	
KRW Corea del Sur	1,076,20000000	1,077,86000000	0,01254414	74,03558904	74,33562535	
CNY China	6,40000000	6,40350000	2,10937900	12,461,93487936	12,500,00000000	
TWD Taiwan	29,81900000	29,82600000	0,45273148	2,675,51800443	2,682,85321439	
INR India	67,46500000	67,47500000	0,20010376	1,182,66024454	1,185,80004447	
ILS Israel	3,56850000	3,57250000	3,78310214	22,337,29881036	22,418,38307412	
JPY Japon	110,02000000	110,05000000	0,12270496	725,12494321	727,14051991	
HKD Hong Kong	7,84670000	7,84700000	1,72046848	10,169,49152542	10,195,36875374	
CNH Hong Kong	6,39710000	6,39800000	2,11033124	12,472,64770241	12,505,6663019	
JOD Jordania	0,70900000	0,71000000	19,04090268	112,394,36619718	112,834,97884344	
AUD Australia	0,76060000	0,76110000	10,27485000	60,695,88000000	60,888,00000000	
CUC Cuba	1,00000000	1,00000000	13,50000000	79,800,00000000	80,000,00000000	
DEG D.E.G.	1,42017000	-----	19,17229500	113,329,56600000	-----	
EUR Zona Euro	1,17830000	1,17850000	15,90975000	94,028,34000000	94,280,00000000	
TRY Turquía	4,51800000	4,52400000	2,98804781	17,639,25729443	17,706,94997787	

NOTAS:

(a) Las cotizaciones GBP, AUD, DEG y EUR están expresadas en términos del dólar de los EEUU por moneda extranjera.
Fuente: Reuters, a excepción del DEG cuya única cotización se toma directamente de la página WEB del FMI (www.imf.org).
M.E.: Moneda Extranjera.

(b) Tipo de Cambio Bs./M.E. de conformidad con el Convenio Cambiario N° 26 (SICAD), según Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 40.391 de fecha 10 de Abril de 2014.

(c) Tipo de Cambio Bs./M.E. de conformidad con el Convenio Cambiario N° 39 (DICOM), según Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 41.329 de fecha 26 de Enero de 2018.

Dólar paralelo en Venezuela (en Bs.)		
11-junio-2018 a las 08:17 a.m.		
@MonitorDolarVe		
Cuenta	Tipo	Cotización
DICOM	(Oficial)	80,000.00
@DolarToday	(Combinado)	2,050,345.73
@BolivarCucuta	(Cúcuta)	2,138,461.54
@TheAirTM	(Otro)	2,154,366.58
@DolarToday (Bitcoin)	(Bitcoin)	2,173,070.50
@DolarTrue_	(Bitcoin)	2,497,902.80
@MoviCambios	(Cúcuta)	2,690,000.00
@Cotizaciones_	(Cúcuta)	2,795,000.00
@BTC_Play	(Cúcuta)	3,000,402.00
Promedio General		2,437,443.64

Figura 3 Cotización del dólar paralelo el día 11/06/2018

Según las cotizaciones anteriores se pueden sacar los siguientes gráficos y conclusiones.

Cuadro 19. Valor estimado según documento protocolizado

Valor Estimado según Documento Protocolizado.	
Bs.F	120.000.000,00
Bs.S	1.200,00
Dólar Oficial (04/04/2018)	
Bs. 80.000,00	\$ 1.500,00
Bs.S 0,80	
Dólar No Oficial (04/04/2018)	
Bs. 2.437.443,00	\$ 49,23
Bs.S 24,37	

De esta forma, se puede determinar que el precio estipulado en bolívares según documento protocolizado, aunque es muy superior al caso anterior aún se considera bajo, con respecto al mercado inmobiliario que se está dando en moneda americana. En el cuadro siguiente se puede ver la misma tabla comparativa, pero tomando en cuenta el valor estimado según avalúo

Cuadro 20. Valor estimado según avalúo.

Valor Estimado según Avaluo realizado.	
Bs.F	Bs. 7.623.000.000,00
Bs.S	76.230,00
Dólar Oficial (04/04/2018)	
Bs. 80.000,00	\$ 95.287,50
Bs.S 0,80	
Dólar No Oficial (04/04/2018)	
Bs. 2.437.443,00	\$ 3.127,46
Bs.S 24,37	

La diferencia de valores en los dos cuadros anteriores es abismal, se puede observar que la conversión del valor del bien calculado a tasa de dólar

oficial es muy alta, siendo esta sesgada por el control cambiario vigente para la época que no permite una fluctuación del valor del bolívar con respecto a la divisa norteamericana. Lo cual nos deja como referencia cierta la conversión de valor del bien a la tasa del dólar no oficial, la cual concuerda con el mercado secundario de bienes y la información recogida a través de entrevistas informales con los corredores y agentes inmobiliarios.

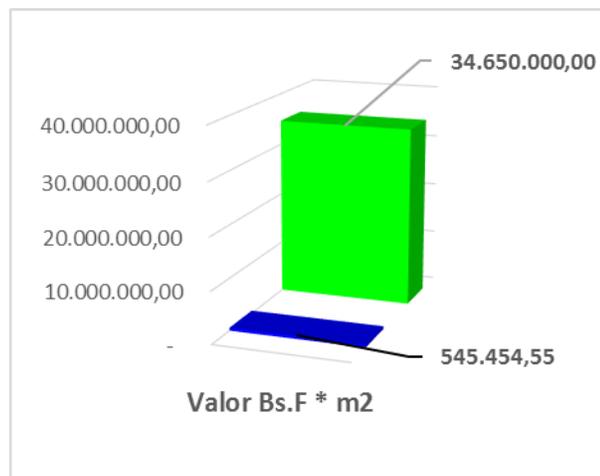


Gráfico 17. Diferencia entre precio documento y avalúo.

En el Diagrama de Barras anterior, podemos ver claramente la diferencia entre el precio estimado según documento protocolizado en relación con el valor obtenido por avalúo realizado a la misma fecha del protocolo registral, el cual es de **34.104.545,45** bs por metro cuadrado.

Cuadro 21. Impuestos y derechos a pagar por compra venta del inmueble

Impuestos y Derechos a Pagar por Tramite de Compra Venta de Inmuebles				Valor U.T	
monto de la venta	Bs.		120.000.000,00	12,00	
		Base Legal	UT	CANTIDAD	TOTAL
Certificación del documento	L.R.P.N Art 83 N° 3	4,00	1	Bs. 48,00	Bs. 0,0005
primer folio	L.R.P.N Art 83 N° 4	1,00	1	Bs. 12,00	Bs. 0,0001
siguientes folios y anexos	L.R.P.N Art 83 N° 4	0,50	5	Bs. 30,00	Bs. 0,0003
Verificación de cada firma	L.R.P.N Art 83 N° 6	4,00	2	Bs. 96,00	Bs. 0,001
derecho de procesamiento	L.R.P.N Art 83, N° 7, Literal e	12,00	0,60%	Bs. 720.000,00	Bs. 7,20
gastos de fotocopiado	L.R.P.N Art 83 N° 5	0,20	6	Bs. 14,40	Bs. 0,0001
testigos instrumentales	L.R.P.N Art 83 N° 9	0,10	2	Bs. 2,40	Bs. 0,00002
Derechos a pagar en el Registro Inmobiliario.				Bs. 720.202,80	Bs. 7,20
IMPUESTO AL SENIAT	Reforma L.I.S.L.R Art 86	120.000.000,00	0,50%	Bs. 600.000,00	Bs. 6,00
			TOTAL	Bs. 1.320.202,80	Bs. 13,20

El anterior cuadro representa el estimado de impuestos que pagaron las parte compradora y vendedora en el trámite de compra venta, tanto al SENIAT cuyo tributo se encuentra contemplado en el Artículo 86 de la Reforma de la Ley de Impuestos Sobre la Renta y para el Tramite ante el Registro Público Inmobiliario a través de la Planilla única Bancaria, fundamentado en el artículo 83 de la Ley del Registro Público y del Notariado, con un total pagado entre ambos de 1.320.202,80 bs.

Cuadro 22. Tributos a ingresar al erario público.

Impuestos y Derechos a Pagar por Tramite de Compra Venta de Inmuebles		Valor U.T				
monto de la venta	Bs.	7.623.000.000,00	12,00			
		Base Legal	UT	CANTIDAD	TOTAL	Bs.S
Certificacion del documento	L.R.P.N Art 83 N° 3	4,00	1	Bs.	48,00	Bs. 0,0005
primer folio	L.R.P.N Art 83 N° 4	1,00	1	Bs.	12,00	Bs. 0,0001
siguientes folios y anexos	L.R.P.N Art 83 N° 4	0,50	5	Bs.	30,00	Bs. 0,0003
Verificacion de cada firma	L.R.P.N Art 83 N° 6	4,00	2	Bs.	96,00	Bs. 0,0010
derecho de procesamiento	L.R.P.N Art 83, N° 7, Literal e	12,00	0,60%	Bs.	45.738.000,00	Bs. 457,3800
gastos de fotocopiado	L.R.P.N Art 83 N° 5	0,20	6	Bs.	14,40	Bs. 0,0001
testigos instrumentales	L.R.P.N Art 83 N° 9	0,10	2	Bs.	2,40	Bs. 0,0000
Derechos a pagar en el Registro Inmobiliario.					Bs.45.738.202,80	Bs. 457,3820
IMPUESTO AL SENIAT	Reforma L.I.S.L.R Art 86	7.623.000.000,00	0,50%	Bs.38.115.000,00	Bs. 381,1500	
TOTAL					Bs.83.853.202,80	Bs. 838,5320

Siguiendo con el análisis de los tributos a pagar, por la operación de compra venta, según el cuadro anterior y de acuerdo al valor estimado del terreno objeto del presente ejercicio, podemos ver que la suma de tributos que debió ingresar al erario público nacional es de un aproximado de **83.853.202,80 bs**. El cual quedara demostrado en la siguiente tabla de comparativa e histograma.

Cuadro 23. Diferencia por evasión de impuestos.

Descripcion	Impuesto (Seniat)	Derechos Registro	Total Impuestos	Diferencia
Según Documento Protocolizado	Bs. 600.000,00	Bs. 720.202,80	Bs. 1.320.202,80	Bs. 82.533.000,00
Según Avaluo Realizado.	Bs. 38.115.000,00	Bs. 45.738.202,80	Bs. 83.853.202,80	

De acuerdo a lo anteriormente visto, se determina una suma aproximada de **82.533.000,00 bs**, que nunca ingresaron en mayor o menor medida a causa de la evasión de impuestos.

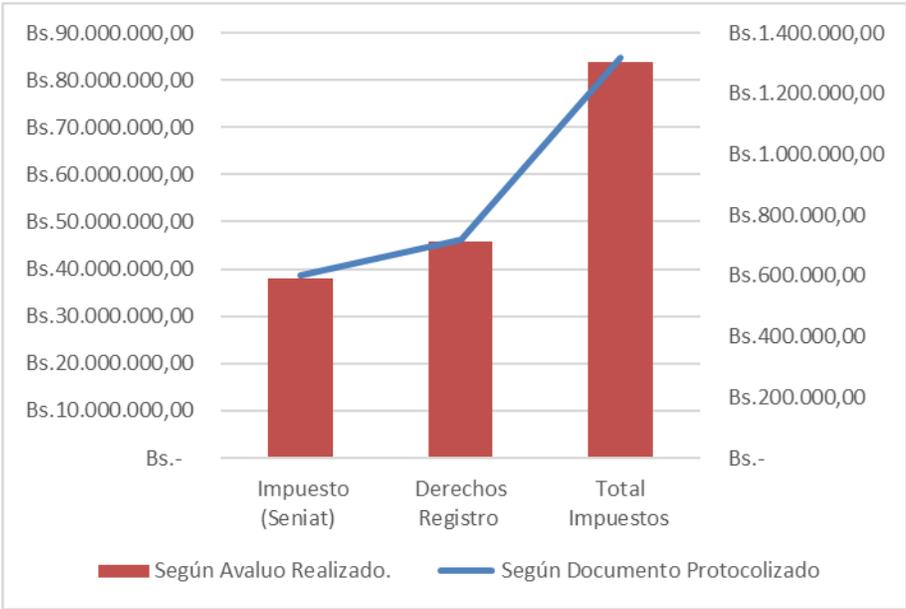


Gráfico 18. Diferencia por evasión de impuestos.

4.4 Análisis comparativo entre los 2 terrenos

En esta sección, se busca realizar un análisis comparativo con los datos arrojados en los segmentos anteriores, con el fin de determinar diferencias cualitativas y cuantitativas entre los 2 terrenos objeto de estudio en la presente identificación.

Cuadro 24. Datos aportados por documentos protocolizados.

SEGUN DATOS APORTADOS POR LOS DOCUMENTOS PROTOCOLIZADOS				
Terreno	Area	Fecha	Precio Total	Bs*Mts2
N°1. Urb Agua Clara, Pueblo Nuevo	250,00	4/4/2018	Bs. 10.000.000,00	Bs. 40.000,00
N°2 Urb. Loma del Sol, Santa Teresa	220,00	11/6/2018	Bs. 120.000.000,00	Bs. 545.454,55
Diferencias	30,00	68,00	Bs. 110.000.000,00	Bs. 505.454,55

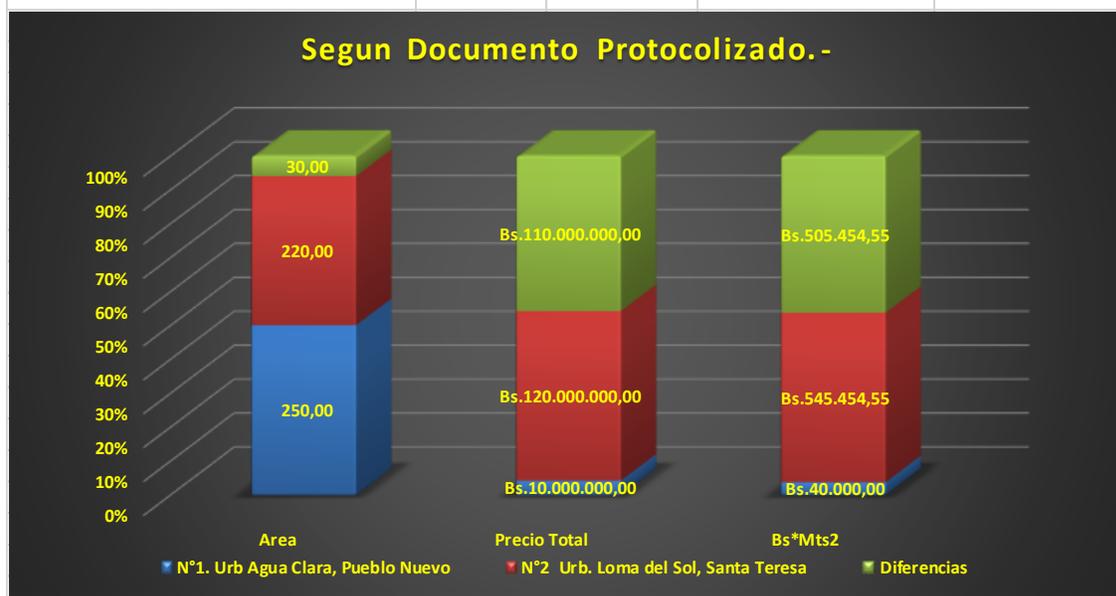


Gráfico 19. Diferencia en documentos protocolizados.

En el cuadro y grafico anterior se puede observar los las diferencias entre los datos aportados por los dos documentos protocolizados y sus diferencias, de las cuales se pueden obtener las siguientes conclusiones, que el terreno N°1 tiene 250mts con respecto al Terreno N°2 que tiene 220 mts2 con una diferencia de 30 mts2, lo que representa un perfil de área similar, de igual forma se puede notar que entre la protocolización de la venta del primer terreno y el segundo pasaron 68 días, lo que más atrae la atención es la diferencia tanto el valor otorgado por las partes en ambos documentos, tanto en el precio total como en metros cuadrados que es de 505.454,55 bs*mts2. Lo que es una diferencia considerable.

Cuadro 25. Datos aportados por los avalúos de los dos terrenos.

SEGUN DATOS APORTADOS POR LOS AVALUOS REALIZADOS					
Terreno	Area	Fecha	Precio Total	Bs*Mts2	\$ No Ofic * mts2
N°1. Urb Agua Clara, Pueblo Nuevo	250	4/4/2018	Bs. 4.000.000.000,00	Bs. 16.000.000,00	\$ 66,20
N°2 Urb. Loma del Sol, Santa Teresa	220	11/6/2018	Bs. 7.623.000.000,00	Bs. 34.650.000,00	\$ 14,22
Diferencias	30,00	68,00	Bs. 3.623.000.000,00	Bs.18.650.000,00	\$ 51,99

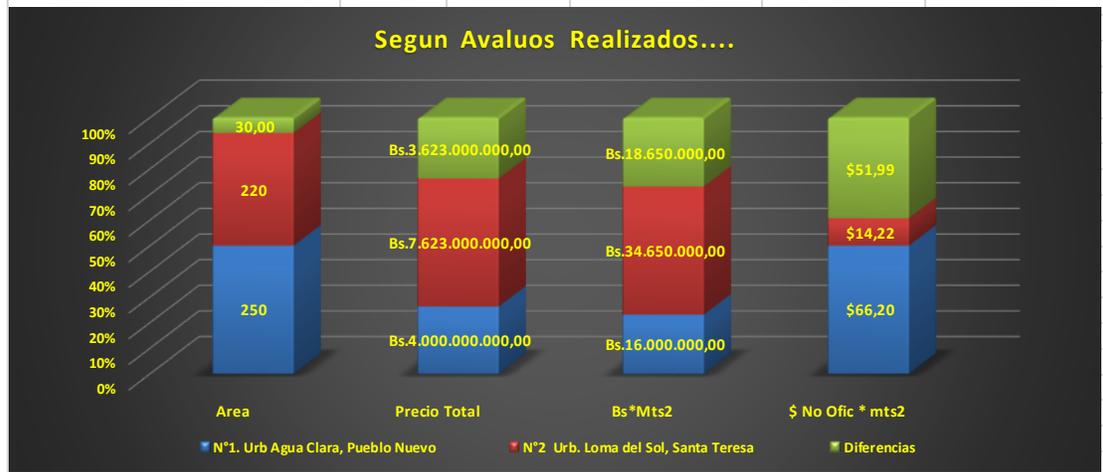


Gráfico 20. Datos según avalúos realizados.

En cuanto a los datos arrojados por los avalúos realizados para ambos terrenos, encontramos que el precio del metro cuadrado aumento entre el primer terreno en 18.650.000 bs*mt2, lo que representa la lógica de la tasación sobre la no desvalorización de los terrenos y más aún la lógica económica de un país en plena espiral de crisis en el país.

Desde el 04/04/2018 al 11/06/2018 el dólar a tasa no oficial o paralela sufrió un incremento de 241.677,13 bs, a la tasa de Bs.2.437.443,00, para una devaluación de 991,51%, lo que hace imposible en el mercado inmobiliario sostener un margen razonable de valor en dólares en el tiempo, aún si la oferta de bienes es muy alta comparada con la cantidad de compradores en el mercado que es muy bajo, como consecuencia de lo descrito, se tiene que aunque el valor de los terrenos sube en bolívares en el transcurso del tiempo, a su vez el precio en dólares sufre una depreciación, como ejemplo de ello, se expone que el valor de

mercado en dólares para el terreno N°1 es de 66,14\$ para el 04/04/2018 y el del terreno N°2 con fecha 11/06/2018 es de 14,22 \$ por mt2, lo que confirma la tesis de la recesión del mercado inmobiliario y los principios económicos de oferta y demanda.

4.5 Matriz D.O.F.A

<p>Matriz D.O.F.A: Adecuación de los Resultados obtenidos de los Ejercicios 1 y 2, usando el Método de Mercado, tomando los referenciales de registro público del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.</p>	<p>Fortalezas (F)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Eletronificación del Sistema de Registro Público. * Estadística Inferencial como herramienta predictiva del Método de Mercado. 	<p>Debilidades (D)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Pocas operaciones de compra venta de terrenos. * Cada vez es menor la cantidad de terrenos sin ningún tipo de construcción. * Mercado Inmobiliario Dolarizado
<p>Oportunidades (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Aprendizaje de las circunstancias económicas Actuales del País. * Masificación de la Actividad Valuatoria en el País. * Suma de métodos Contributivos de Valoración de Bienes y de herramientas. 	<p>Estrategia (FO)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Impulsar en el Gremio de Profesionales dedicados a la Tasación de Bienes, la actualización académica y con ella la materia investigativa y los aportes que se pueden dar a la sociedad. * Solicitar al Servicio Autónomo de Registros y Notarias en virtud del Principio de Publicidad y Sistematización del Registro Público, la publicación de los referenciales u operaciones de compra ventas obtenidos por bimestres o trimestres. * Enseñanza y aplicación de todas las herramientas y programas estadísticos a fines valuatorio: Excel, SPSS, StatView... entre otros 	<p>Estrategia (DO)</p> <ul style="list-style-type: none"> * El uso de referenciales de data más larga, pero con precios unitarios más homogéneos para proyectarlos en el tiempo. * Proponer que en los documentos de compra venta de terrenos propios con construcciones, se estipule también el precio de los terrenos, como lo hace la Alcaldía con las Cédulas Catastrales. * Proponer la flexibilización del método de mercado, en cuanto al uso del mercado secundario, en los avalúos de tipo judicial.
<p>Amenazas (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Nula existencia de datos Macroeconómicos Oficiales. * Poca Conciencia con el tema evasión de impuestos y sus efectos a posterior. * Devaluación agresiva del Bolívar con respecto al Dólar. 	<p>Estrategia (FA)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Dejar constancia a nivel académico de la crisis macroeconómica y su influencia en el sector inmobiliario, para enseñanza a futuro. * Concientizar a la Sociedad sobre las Consecuencias de Subvalorar los bienes al Momento de Protocolizar las Compras Ventas. 	<p>Estrategia (DA)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Adecuación del Sistema jurídico a las Circunstancias actuales del país, para evitar subvaloraciones en los documentos de compra venta. * Flexibilizar el Control Cambiario y así permitir que el precio de los bienes se establezca en Divisas y así el Estado pueda cobrar las mismas con su equivalente en Bolívares. * Multar a quien pretenda evadir impuestos.

Figura N°4. Resultados de Matriz D.O.F.A

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

En este capítulo final de la presente investigación, el autor dejara plasmado las conclusiones a los que llega, después de revisar la propuesta inicial plasmada en el Capítulo I, la metodología usada y el análisis de resultados, con el fin de comprobar si se cumplieron los objetivos generales y específicos, para tal fin, se tomaron 2 terrenos ubicados en la Parroquia San Juan Bautista de la ciudad de San Cristóbal cuya competencia en materia registral le compete al Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira, con características similares y se le realizó una serie de análisis estadísticos con la ayuda del programa StatView, después se comparó dichos resultados con la conversión de la cotización del dólar tanto oficial como paralelo, para ver si hay una tendencia de mercado o si estos estaban adaptados a la realidad económica del país, por último, se realizó una serie de cálculos de impuestos y derechos según lo establecido en la ley de registro publico y del notariado y la reforma de la ley de impuesto sobre la renta.

Para desarrollar el objetivo general de la investigación “Analizar la subvaloración de los terrenos, en los documentos protocolizados ante los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”, se plantearon 3 objetivos específicos, 1. Determinar los referenciales de venta, tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira; 2. Efectuar los cálculos de valor de mercado, sobre los referenciales de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira; 3. Demostrar los resultados obtenidos a través de la matriz D.O.F.A del método de mercado utilizado respecto a los valores obtenidos en los referenciales

de venta tomados de los Registros Públicos competentes en materia inmobiliaria del municipio San Cristóbal, estado Táchira.

En cuanto al Objetivo específico N°1, el autor pudo comprobar de primera mano, la escasez de referenciales de venta, producto de la poco movimiento existente en el mercado inmobiliario de la ciudad de San Cristóbal, lo que obligo al autor, a revisar todos los trimestres desde enero del 2017 a julio del 2018, tanto en el Registro Público del Primer Circuito del Municipio San Cristóbal y Torbes del Estado Táchira y la Oficina Subalterna del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira, ya que la muestra recolectada en este último, no era lo suficientemente grande, de igual forma, el trimestre más homogéneo en cuanto al área y al precio unitario por metro cuadrado, era el segundo trimestre del año 2018, aun teniendo en cuenta que los referenciales deben ser lo mas recientes posibles.

Referente al objetivo específico N°2, el autor logra realizar los cálculos según lo determina el método de mercado, teniendo en el primer ejercicio un terreno ubicado en la urbanización agua clara, sector pueblo nuevo, de la parroquia San Juan Bautista, con un área de 250mts², cuyo última operación de compra venta se dio el 04 de abril del 2018, fecha a la cual, se realizó el cálculo, para verificar si el precio de la transacción, es parecida o no al valor arrojado por el avalúo en sí, de igual forma, se realizó los cálculos referentes al terreno ubicado en la Urbanización lomas del Sol, del Sector santa Teresa de la misma Parroquia, con un área de 220 mts² y cuya última operación de compra venta se dio el 11 de junio del 2018.

Para ambos terrenos se tomo las siguientes variables: a) área: que es la extensión de tierra de los terrenos de cada uno de los 30 referenciales ubicados, b) localización: cuyo factor de valor se tomó, tomando en cuenta la distancia entre la ubicación de los terrenos objetos de investigación y la de cada uno de los

referenciales, otorgando un valor entre 0 y 1, siendo 0 lo más lejanos y 1 lo más cercanos, c) tiempo: el cual fue representado en días, debido a la tendencia al alza de la devaluación de la moneda y al crecimiento del valor en bolívares de la oferta de bienes inmuebles; todo esto relacionado con el precio unitario de cada referencial.

En ambos ejercicios, se comprobó que las partes (Comprador-Vendedor) Subvaloraron el inmueble en el contenido de los documentos protocolizados, lo que deja dudas, en cuanto al uso de los referenciales tomados de los registros públicos competentes en materia inmobiliaria, debido a la poca fiabilidad de los datos recolectados, más allá de ser la fuente oficial por excelencia, lo que hace suponer, que si los datos tomados de los referenciales no son confiables, el resultado del análisis estadístico inferencial tampoco lo será, lo que trae una considerable diferencia entre los tributos que ingresaron a las arcas del Estado y los que debieron ingresar.

Siguiendo con el análisis de resultados, se realizó la comparación entre los valores tomados tanto en el documento protocolizado, como el valor recogido en los cálculos y la tasa oficial y no oficial del dólar americano con respecto al bolívar en cada fecha, se determina que la tasa oficial está alejada de la realidad económica del país y del mercado inmobiliario, dejando la tasa del dólar paralelo como la más fiable numéricamente aunque su origen sea ilegal, logrando comprobar entre los valores obtenidos entre el Terreno N°1 y el Terreno N°2, el impacto de la crisis económica y social en el mercado inmobiliario, donde se muestra la clara tendencia de pérdida de valor en dólares del metro cuadrado de terreno del primero con respecto al segundo en el tiempo, en concordancia con la devaluación agresiva del Bolívar desde el 04 de abril al 11 de junio del 2018, aunque el valor en bolívares haya sufrido un incremento.

Por último, en lo referente al objetivo específico N°3, el autor ha llegado a la conclusión, finalizado el análisis de resultados y las conclusiones tomadas sobre el mismo, resultado necesario, establecer las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades del método de mercado para valoración de bienes, tomando en cuenta, la poca fiabilidad de los datos tomados de los referenciales de registro publico en materia inmobiliaria y la volatilidad de la economía venezolana y por ende, del mercado inmobiliario en la Ciudad de San Cristóbal, siendo la mejor opción para ello, la Matriz DOFA, estableciendo una serie de estrategias a seguir, en su mayoría por el gremio de tasadores y las diferentes organizaciones que los agrupan, dejando constancia de la confianza que se tiene en la estadística inferencial como herramienta principal del método de mercado y de las virtudes del sistema de electronificación y digitalización adoptado por el SAREN para todas sus oficinas, de igual forma, se toma como amenaza y debilidades la cultura de la evasión de impuestos y de la poco conocimiento de la sociedad sobre los consecuencias personales y generales de la subvaloración de los bienes.

Como recomendación general, Es necesario que los profesionales de la tasación salgan del oscurantismo y puedan dictar charlas, conferencias, entrevistas a los gremios de abogados, contadores, economistas, entre otros, así como de la sociedad en general, por último, en las crisis surgen las oportunidades mas grandes, oportunidades de crecimiento y aprendizaje, dejar constancia a futuras generaciones, sobre la importancia de este gremio y de establecer los parámetros legales y científicos que lleven a un mejor desempeño de esta importante profesión para la sociedad, no se puede quedar la labor del perito en la entrega del informe final, mas, en estos momentos donde los resultados estadísticos y matemáticos aunque bien elaborados, pueden ser distantes de la realidad de mercado, afectando considerablemente el patrimonio de las personas.

ANEXO N°1
ENCUESTA INFORMAL

Encuesta informal, dirigida a profesionales de la tasación de bienes en el Estado Táchira.

¿Considera Ud, que ha tenido problemas para la obtención de referenciales de venta de terrenos, dentro de la Ciudad de San Cristóbal, los últimos dos años?

¿Considera Ud, que en los documentos de compra venta de terrenos se subvaloran los mismos para evadir impuestos?

¿Cómo afecta la subvaloración de los terrenos en los documentos de compra venta al momento de realizar un avaluo?

¿Qué técnicas utilizas como perito, para amortiguar el efecto de la subvaloración en los referenciales de terreno, al momento de realizar un avaluo?

¿Considera Ud, que el mercado inmobiliario en la Ciudad de San Cristóbal esta dolarizado?

¿Cómo consideras que afecta la dolarización del mercado inmobiliario, la labor de valorar bienes inmuebles?

¿Además del Método de Mercado para valorar terrenos, usas de forma complementaria o sustitutiva otro tipo de método?

¿Qué programa utilizas para aplicar el estudio estadístico que necesita el método de mercado y por qué?

ANEXO N°2
INFORME DE AVALUO: Terreno N°1

**ABG. YORMAN OMAR OLMEDILLO REINA.
DECANATO DE POSTGRADO UCAT
ESPECIALIZACION EN AVALUOS DE BIENES INMUEBLES.
SAN CRISTOBAL**

INFORME DE AVALUO. -

SOLICITANTE: TESIS POSTGRADO, UCAT

TIPO DE BIEN: LOTE DE TERRENO PROPIO.

**UBICACIÓN: CONJUNTO RESIDENCIAL AGUA CLARA, AVENIDA 2, ESQUINA
CALLE 2 N° F-94, SAN CRISTOBAL, ESTADO TACHIRA.**

TIPO DE AVALUO. PRIVADO CON FINES ACADEMICOS

FECHA: 4 de Abril del 2018

FICHA DESCRIPTIVA DEL INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: . UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA.

FECHA DEL AVALUO: . 04 / 04 / 2018

PROPIETARIO: ANONIMO.

OBJETO: Determinar El Justiprecio Para La Fecha De Elaboración Del Avalúo Por Método Del Mercado Para Terreno.

UBICACION: Conjunto Residencial Agua Clara, Avenida 2, Esquina Calle 2 N° F-94, San Cristóbal, Estado Táchira

TIPO DE INMUEBLE: Lote De Terreno

TOPOGRAFIA: Plana

SITUACION LEGAL: Terreno Propio

SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto - Cloacas - Electricidad - Alumbrado Vialidad.

AREA DEL TERRENO 250 M²

VALOR DEL TERRENO: Bs.F 4.000.000.000,00 / BsS. 40.000,00

CALIFICACION AVALUATORIA

El Suscrito, **YORMAN OMAR OLMEDILLO REINA**, Venezolano, mayores de edad, de profesión Ingeniero, titular de la Cédula de Identidad N° V-19.234.623, De profesión Abogado, inscrito bajo el Numero 7976 del Colegio de Abogados del Estado Táchira e Instituto Nacional de Previsión Social del Abogado bajo el Numero 221.254 y Optante a ser Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles de la Universidad Católica del Táchira, certifico que para la determinación del justiprecio del bien relacionado en el informe anexo, se recabó toda la información necesaria, la cual aportó los elementos de juicio fundamentales que permitieron aplicar lo mejor del conocimiento con sujeción a los principios y metodología de la técnica valuatoria.

El suscrito Experto Avaluador deja constancia de no tener vínculos o parentesco de ninguna naturaleza con el o los propietarios del Bien, sobre los cuales se fundamenta el aspecto legal del informe, del presente avalúo.

San Cristóbal, 04 de Abril de 2.018

Abg. Yorman Olmedillo.
C.I. V-19.234.623
I.P.S.A. 221.254
Especialización en Avalúos de Bienes.
Universidad Católica del Táchira.

San Cristóbal, 04 de abril del 2018

Señores.

Decanato de Postgrado de la Universidad Católica del Táchira.

De acuerdo a su solicitud, cordialmente me dirijo a Ud. en la oportunidad de presentar avalúo del Terreno N°1 objeto de la presente documentación, de acuerdo con los documentos sentados. El presente avalúo se ha elaborado de la manera más lógica, técnica e imparcial posible, apegado al máximo a los lineamientos y normas preestablecidas para la determinación del valor, habiéndose llegado a un justiprecio actual para el Terreno de: **CUATRO MIL MILLONES DE BOLIVARES (Bs. Bs. 4.000.000.000,00).**

Sin otro particular por el momento, me suscribo de Ud. atte.

Abg. Yorman Olmedillo.
C.I. V-19.234.623
I.P.S.A. 221.254
Especialista en Avaluos de Bienes.
Universidad Católica del Tachira.

DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO DEL BIEN:

ALCANCE: En términos generales, el avalúo comprende la determinación total del justiprecio del bien referenciado para la fecha de la elaboración del mismo, teniendo en cuenta que es estático, razón por la cual no se considera la variación de su valor a través del tiempo como consecuencia de la incidencia de las variables macroeconómicas sobre el poder adquisitivo del dinero.

CONSTANCIA: El Experto Avaluador deja constancia de lo siguiente:

- Se ha examinado personalmente toda la información sobre la propiedad evaluada.
- No se tiene interés en la propiedad evaluada ni se tuvo en el pasado y los estimados de valor se han hecho sin influencia interesada de terceros.
- Los datos han sido obtenidos en fuentes consideradas confiables, se han tomado en cuenta todos los datos que a mi juicio pueden afectar el valor de los activos y ningún hecho de importancia ha sido intencionalmente omitido.

1.-OBJETO DEL AVALÚO: De acuerdo con la solicitud efectuada, el presente informe tiene por objeto determinar conforme a la técnica valuatoria, el valor del Avalúo para la fecha de elaboración del mismo, con el fin de recabar información académica que conlleven a una conclusión objetiva de la presente tesis.

1.1.-SUPUESTOS Y CONDICIONANTES:

- Se parte del supuesto de que todos los bienes son negociables en el mercado, y que los mismos no están violando código alguno, ordenanza, estatuto u otra regulación gubernamental.
- Aunque se efectuó un análisis exhaustivo sobre la titularidad de los bienes, estado legal y gravámenes que pesen sobre la propiedad, no se asume ninguna responsabilidad en éste aspecto.
- No existen condiciones de los activos evaluados que afecten adversamente el valor expresado y la asignación del valor total a los distintos activos es aplicable únicamente bajo el esquema general seguido en el presente informe.

1.2 CARACTERÍSTICAS DEL BIEN:

El Inmueble objeto del presente informe de Avalúo corresponde a un lote de terreno, ubicado en Conjunto Residencial Agua Clara, Avenida 2, Esquina Calle 2 N° F-94, San Cristóbal, Estado Táchira, En una zona de amplio desarrollo comercial y excelentes perspectivas de crecimiento por tener en su entorno locales comerciales correspondientes a Grandes Empresas y Edificaciones que albergan un sin número de locales comerciales, Entidades Gubernamentales, Bancos, Consultorios y demás.

2.- ASPECTOS LEGALES:

El Titular actual del Inmueble se mantendrá bajo la figura del anonimato, sin embargo el documento de compra venta a través del cual se sacaron los datos corresponden al documento 2018.433, Asiento Registral 1 del Inmueble Matriculado con el Nro. 440.18.8.3.20312 correspondientes al libro del folio real del

año 2018, de fecha 04/04/2018, por ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

El experto deja constancia que el documento de propiedad consta solamente el terreno.

2.1) LINDEROS Y COLINDANTES: De acuerdo con los Documentos presentados, y con mediciones efectuadas en sitio, los Linderos generales del Terreno son los siguientes:

Linderos:

Norte: en línea semicurva que mide (4,59 mts) y en línea recta que mide (6 mts) con la calle 2 del parcelamiento.

Sur: en línea recta que mide (13 mts) con la parcela F-93.

Este: en línea recta que mide (13 mts) con la parcela F-95.

Oeste: en línea semicurva que mide (4,59 mts) y en línea recta que mide (14 mts) con la avenida 2 del parcelamiento.

3.) SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de redes: Cloacas, Electricidad, Acueducto, Teléfono, Alumbrado Publico, Aseo Urbano, Servicios de Transporte Publico y demás.

4). VIALIDAD: La vía principal al inmueble la constituye la Calle interna, estando la vialidad de acceso al inmueble completamente pavimentada y en buen estado de conservación.

5). ZONIFICACION: De acuerdo con la Ordenanza de Zonificación del Concejo Municipal de San Cristóbal, publicada en Gaceta Municipal de fecha 31 de Marzo de 1.976, el inmueble se encuentra localizado en un terreno con **Zonificación R-3.**

6). SUPERFICIE: De acuerdo con los documentos presentados, y por el cálculo efectuado sobre las medidas reflejadas en los linderos, el Terreno tiene una superficie de **250 Metros Cuadrados aproximadamente.)**

7.- TENENCIA LEGAL: De acuerdo con los documentos de propiedad presentados, el terreno tiene connotación de propio.

8). TERRENO:

8.1: EL TERRENO: De acuerdo con lo observado en sitio, el terreno, está ubicado en una terraza que corresponde geológicamente a suelos de formación La Quinta con alfisoles de excelente cohesión y excelente factor de capacidad portante, lo cual permite hacer inferencia en relación con la seguridad constructiva del inmueble respecto a fallas por asentamientos de terreno. En cuanto a la topografía, en la inspección se observó que el terreno, como todo el sector, tiene una suave pendiente en sentido Este-Oeste, pero posiblemente fue terracedo para poder construir, quedando la parcela completamente plana.

9.- ENFOQUE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR

9.1: METODOLOGIA Y FORMACION DEL VALOR:

9.1.1 CONCEPTO DE VALOR: El justiprecio del inmueble se relaciona estrechamente con el valor probable del mercado, es decir, el precio promedio calculado en términos de dinero que la propiedad produciría si se colocara en venta en un mercado abierto, permitiéndose un tiempo razonable para encontrar un comprador que la adquiera con conocimiento de todos los usos y propósitos para los cuales haya sido adaptado y sea útil

9.2: CRITERIOS PARA EFECTUAR EL AVALUO:

El justiprecio del bien se determinará utilizando para la formación del valor un sistema combinado entre el “**Método del Mercado**”, para el terreno, cuyo criterio fundamental es el de comparar la propiedad en estudio con los llamados referenciales de operaciones de compra-venta de terrenos con características similares que hayan sido realizados dentro de un periodo de tiempo y analizados con respecto a la fecha del avalúo, de igual forma el experto deja constancia que el poco acceso y nula cantidad de referenciales del año 2018, obligo a usar referenciales del año 2017.

El Experto deja constancia de que para la determinación del justiprecio se toma en cuenta especialmente la ubicación, topografía del terreno, tipología de la superficie del mismo, aparte de lo anterior se debe considerar que el avalúo es estático, o sea que corresponde al justiprecio de un bien en un momento determinado, y que hoy en día existe una elevada recesión en el mercado inmobiliario. Lo que corresponde al día de hoy, pudiendo variar para el futuro.

A cada uno de los referenciales, se les hace un estudio de ubicación, área, tiempo y precio final de venta con el ánimo de homogeneizarlos, o sea homologarlos en estas variables de tal forma que a los valores que se obtengan se les pueda hacer un análisis estadístico que permita, con un alto índice de confiabilidad, obtener un precio unitario del terreno el cual multiplicado por la superficie neta posibilita la determinación aproximada del justiprecio del mismo.

También se deja constancia de que en las circunstancias actuales existe mucha incertidumbre respecto de la veracidad de los datos de los referenciales sobre compra vende de inmuebles obtenidos en las Oficinas de Registro correspondientes.

10.- VALOR DEL TERRENO: De los referenciales de Inmuebles similares ofertados y vendidos que fueron 30, después del análisis de todas las variables

que desde el punto de vista estadístico se pueden considerar, incluyendo la depuración y homologación de los mismos a través del programa StatView hasta obtener con 6 referenciales, un coeficiente de correlación $R^2 = 0.985$, el cual otorga confiabilidad al análisis por estar su valor comprendido dentro del intervalo [0 , 1], con una correlación fuerte y así cumplir con los parámetros preestablecidos por la Distribución de Probabilidad “F” y la Distribución “t” se obtuvo para el bien referenciado, Para un valor unitario por metro cuadrado de terreno de **(16.031.475 BsF * M2)**.

RESUMEN GENERAL DE VALORES

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL METRO CUADRADO	Bs. 16.031.475,00
AJUSTE POR MILES	Bs. 31.475,00
JUSTIPRECIO DEL METRO CUADRADO AJUSTADO	Bs. 16.000.000,00
JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE	Bs. 4.000.000.000,00

El justiprecio total del **INMUEBLE REFERIDO EN EL PRESENTE INFORME, QUE CORRESPONDE AL LOTE DE TERRENO QUE SE ESTA CALCULANDO EN EL PRESENTE INFORME**, para la fecha de elaboración del presente Avalúo, Abril del 2.018, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende a la cantidad de **(Bs. Bs. 4.000.000.000,00)**.

Así se ha cumplido la misión encomendada

Abg. Yorman Olmedillo.
C.I. V-19.234.623
I.P.S.A. 221.254
Especialista en Avalúos de Bienes.
Universidad Católica del Táchira.

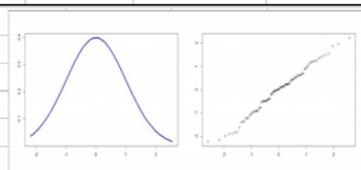
**REFERENCIALES DE REGISTRO USADOS EN EL PROCESO DE ANALISIS ESTADISTICO PARA
DETERMINACION DEL VALOR DEL LOTE DE TERRENO.**

MATRICULA	CIRCUITO	TOMO	NUMDOC	FECHA	DIRECCION	PRECIO	AREATERR	ZONA
439.18.8.2.4822	01	0001	00477	04/04/2017	calle los sauces parc villa country las acacias parc# 49	20.000.000,00	105,78	R-3
440.18.8.3.11608	02	0001	02295	06/04/2017	sector valle verde parc# s/n	400.000,00	75	R-U
440.18.8.3.18499	02	0001	00542	07/04/2017	barrio machiri pasaje tiuna parc # s/n	890.000,00	109,2	R-3
440.18.8.3.18516	02	0001	00559	17/04/2017	aldea paramillo via principal la cueva del oso parc# s/n	10.000.000,00	2000	R-U
440.18.8.3.17236	02	0001	00920	18/04/2017	barrio bolivar calle el alto parcelamiento # 03	5.500.000,00	121,3	R-3
439.18.8.1.6608	01	0001	00472	20/04/2017	barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento # 2,3,4	3.000.000,00	440,6	R-3
440.18.8.3.18528	02	0001	00574	27/04/2017	calle ppal de zorca parc # s/n	430.000,00	376,13	R-U
439.18.8.1.6613	01	0001	00572	27/04/2017	barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc # 86	2.250.000,00	311,03	R-3
439.18.8.1.6614	01	0001	00573	28/04/2017	barrio la chucuri parc # 56	300.000,00	108	UB-1
440.18.8.3.12636	02	0001	00629	04/05/2017	urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento # 07	3.000.000,00	384	A-2-1
440.18.8.3.11622	02	0001	02309	04/05/2017	parc remanso ville calle ppal # 01	20.000.000,00	112,11	R-3
440.18.8.3.18538	02	0001	00595	08/05/2017	calle ppal de machiri parc # s/n	1.500.000,00	70	R-3
440.18.8.3.9794	02	0001	00385	09/05/2017	barrio bolivar calle el alto Parc # s/n	1.000.000,00	234	R-3
440.18.8.3.18563	02	0001	00628	25/05/2017	conj res montaña real parc # 08	5.000.000,00	108	R-3
440.18.8.4.1185	02	0001	00040	29/05/2017	aldea la tinta parc # s/n	1.000.000,00	6990	ZONA RURAL
440.18.8.3.18597	02	0001	00665	31/05/2017	estancia del norte club residencial sector paramillo parc # 42	1.923.380,00	112,36	
440.18.8.3.18605	02	0001	00677	02/06/2017	zona industrial paramillo avenid los agustinos parc # s/n	8.500.000,00	220,49	Z-1
440.18.8.3.18603	02	0001	00672	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	653.800,00	163,45	ZONA RURAL
440.18.8.3.1329	02	0001	00673	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	653.250,00	130,65	ZONA RURAL
440.18.8.4.1331	02	0001	00675	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	896.850,00	179,37	ZONA RURAL
440.18.8.3.18646	02	0001	00720	09/06/2017	aldea zorca-providencia parc# b-93	1.000.000,00	21,33	R-U
440.18.8.3.18647	02	0001	00721	09/06/2017	aldea zorca-providencia parc# b-93	500.000,00	178,01	R-U
440.18.8.3.18665	02	0001	00744	12/06/2017	sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	350.000,00	126	
439.18.28.1.3316	01	0001	00814	19/06/2017	barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc # 03	150.000,00	48,75	
440.18.8.3.18700	02	0001	00784	20/06/2017	sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	10.000.000,00	126	
439.18.28.1.3330	01	0001	00844	22/06/2017	barrio vega de aza parc # 10	2.280.000,00	85	
439.18.8.1.6660	01	0001	00848	22/06/2017	carretera via el llano parc # s/n	265.000,00	76	ZONA RURAL
440.18.8.3.18707	02	0001	00792	23/06/2017	aldea la tinta parc # s/n	15.000.000,00	50000	ZONA RURAL
440.18.8.3.18740	02	0001	00825	28/06/2017	sector mata de guadua via el valle parc # s/n	450.000,00	868,1	R-U
439.18.8.2.4879	01	0001	00901	30/06/2017	barrio san carlos carrera 13 parc # 8-39	10.000.000,00	67,25	R-5

CUADRO DE ANALISIS REALIZADOS POR EL PROGRAMA ESTADISTICO STATVIEW.

Descripcion	Area	Tiempo	Localizacion	Bs*M2	Residual Valor	Fitted Valor	Predicted Valor
calle los sauces parc villa country las acacias parc #49	105,780	1,000	0,800	20000000,000	-720462,96	20720462,96	
sector valle verde parc #s/n	75,000	3,000	0,700	4000000,000			
barrio machiri pasaje tiuna parc #s/n	109,200	4,000	0,700	8900000,000			
aldeas paramillo via principal la cueva del oso parc #s/n	2000,000	14,000	0,700	10000000,000			
barrio bolivar calle el alto parcelamiento #03	121,300	15,000	0,700	5500000,000			
barrio alianza avenida roteria parque residencial bosquesur parcelamiento	440,800	17,000	0,300	3000000,000			
calle ppal de zorca parc #s/n	376,130	24,000	0,500	4300000,000			
barrio alianza avenida roteria parque residencial bosquesur parc #86	311,030	24,000	0,300	2250000,000			
barrio la chucuri parc #56	108,000	25,000	0,300	3000000,000			
urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento #07	384,000	31,000	0,500	3000000,000			
parc remanso ville calle ppal #01	112,110	31,000	0,800	20000000,000	1257240,903	18742759,097	
calle ppal de machiri parc #s/n	70,000	35,000	0,500	1500000,000			
barrio bolivar calle el alto Parc #s/n	234,000	38,000	0,800	10000000,000			
conj res montaña real parc #08	108,000	52,000	0,800	5000000,000			
aldeas la tinta parc #s/n	6990,000	58,000	0,400	1000000,000			
estancia del norte club residencial sector paramillo parc #42	112,380	58,000	0,500	1923380,000			
zona industrial paramillo avenida los agustinos parc #s/n	220,490	60,000	0,800	8500000,000			
aldeas la tinta la esmeralda parc #s/n	163,450	60,000	0,400	653800,000			
aldeas la tinta la esmeralda parc #s/n	130,850	60,000	0,400	653250,000			
aldeas la tinta la esmeralda parc #s/n	179,370	60,000	0,400	898850,000			
aldeas zorca-providencia parc #b-93	21,330	67,000	0,800	1000000,000			
aldeas zorca-providencia parc #b-93	178,010	67,000	0,800	5000000,000			
sector para millo conjunto residencial el solar de la castellana #19	128,000	70,000	0,500	3500000,000			
barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc #03	48,750	77,000	0,300	1500000,000	-1026276,912	1176276,912	
sector para millo conjunto residencial el solar de la castellana #31	128,000	78,000	0,500	10000000,000	-804933,39	10804933,39	
barrio vega de aza parc #10	85,000	80,000	0,300	2280000,000	1294899,409	985100,591	
carretera via el llano parc #s/n	76,000	80,000	0,300	2850000,000			
aldeas la tinta parc #s/n	50000,000	81,000	0,400	15000000,000	-467,051	15000467,051	
sector mata de guadua via el valle parc #s/n	868,100	88,000	0,500	4500000,000			
barrio san carlos carrera 13 parc #8-39	67,250	88,000	0,700	10000000,000			
OBJETO	250,000	368,000	1,000				18031475,670
OBJETO 250 MTS2	250,000	366,000	1,000				16.031.475,670

	UNIDAD	Bs * M2	Valor total
LIMITE SUPERIOR	BSF	17.686.414,993	4.421.603.748,250
LIMITE MEDIO	BSF	16.031.475,670	4.007.868.917,500
LIMITE MINIMO	BSF	14.376.536,347	3.594.134.086,750



**ANALISIS DE RESULTADOS DEL PROGRAMA ESTADISTICO STATVIEW DONDE SE DEMUESTRA EL
NIVEL DE CONFIANZA R2, DE PROBALIDAD (F) Y DE DISTRIBUCION (t).**

Regression Summary

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

Count	6
Num. Missing	1
R	,993
R Squared	,985
Adjusted R Squared	,963
RMS Residual	1654939,323

Correlation Matrix

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	AREA	TIEMPO	LOCALIZACION	VALOR
AREA	1,000	,332	-,177	,214
TIEMPO	,332	1,000	-,809	-,739
LOCALIZACION	-,177	-,809	1,000	,905
VALOR	,214	-,739	,905	1,000

6 observations were used in this computation.

One case was omitted due to missing values.

Regression Coefficients

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	-8274109,677	6117965,985	-8274109,677	-1,352	,3089
AREA	185,138	39,043	,437	4,742	,0417
TIEMPO	-65962,526	39225,422	-,259	-1,682	,2347
LOCALIZACION	48401585,416	9250863,560	,773	5,232	,0346

ANOVA Table

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

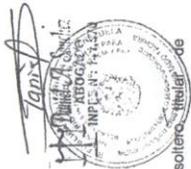
	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	3	366942435007446,000	122314145002482,000	44,659	,0220
Residual	2	5477648325886,800	2738824162943,400		
Total	5	372420083333333,000			

FOTOS DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALUO.





DOCUMENTO PROTOCOLIZADO
DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALUO.



Yo, SILVESTRE CANCHICA CEBALLOS, venezolano, mayor de edad, soltero, titular de la cedula de identidad N° 3.430.976 e inscrito en el Registro de Información Fiscal RIF N° 034309767, Domiciliado en la ciudad de San Cristóbal Estado Táchira, y civilmente habilitado por el presente documento, declaro: Doy en Venta, Pura y Simple Perfecta e Irrevocable a la ciudadana: HAYDEE ANGELINA ROA MOLINA, venezolana, mayor de edad, soltera, titular de la cedula de identidad N° 16.539.718 inscrita en el Registro de Información Fiscal RIF N° V16539718-1, Domiciliada en San Cristóbal y civilmente hábil; Una Parcela de Terreno, ubicada en el Conjunto Residencial "AGUA CLARA", avenida 2 esquina Calle 2 N° F-94, Pueblo Nuevo, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal del Estado Táchira; según Cedula Catastral N° 20-23-03-U01-011-054-001-000-P00-000 de fecha 29 de noviembre de 2017; cuyo documento de parcelamiento y condominio fue registrado ante la oficina subalterna del Registro Público del Distrito San Cristóbal, bajo el N° 26, tomo 44, tercer trimestre, protocolo primero de fecha 27 de Septiembre de 1993 y le corresponde una cuota de condominio sobre las cosas comunes calculadas con la relación del valor fijado para la totalidad del área destinada a la venta de cuatrocientos setenta y cuatro cienmilésimas (0,00474). La parcela F-94 goza un área de 250 Mis2. y tiene los siguientes linderos y medidas: colinda con el NORTE: En línea semicurva que mide cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros (4,59 mts) y en línea recta que mide seis metros (6, 00 mts) con la calle 2 del parcelamiento; SUR: En línea recta que mide trece metros (13,00 mts) con la parcela F-93, por el ESTE: En línea recta que mide veinte metros (20,00 mts) en la parcela F-95 y por el OESTE: En línea semicurva que mide cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros (4,59 mts) y en línea recta que mide catorce metros (14,00 mts) con la Avenida 2 del parcelamiento. Y me pertenece según documento de propiedad protocolizado en La Oficina de Subalterna de Registro Público del Distrito San Cristóbal, en fecha 21 de Enero de 1994, quedando inserto bajo el N° 29, Tomo 3, Protocolo Primero, Primer Trimestre del año 1994. El precio de la presente venta es por la cantidad de: **DIEZ MILLONES DE BOLÍVARES (10.000.000,00)**, que la compradora ha pagado a entera satisfacción, mediante cheque contra el Banco Mercantil por un monto de: **DIEZ MILLONES DE BOLÍVARES CON 00/100 CENTÍMOS (Bs.10.000.000,00)**, con cheque número: 20174459, de la cuenta número: 0105-0675-11-1675087911 de fecha 07 de febrero de 2018.

3 de 14

197

a nombre del propietario. Y yo: **HAYDEE ANGELINA ROA MOLINA**, anteriormente identificada declaro que acepto la venta que se me hace en los términos previstos y que conozco de vista el inmueble objeto de este contrato por haberlo examinado y por tanto estoy conforme con sus medidas, cabida y demás características, conforme también con el estado en que se encuentran todas sus instalaciones y dependencias, asimismo acepto la presente venta en todos sus términos y condiciones. Así lo decidimos y firmamos y otorgamos a la fecha de la nota respectiva.

Haydee Angelina Roa Molina



Haydee Angelina Roa Molina





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

*** MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA RELACIONES INTERIORES Y JUSTICIA ***
*** SERVICIO AUTÓNOMO DE REGISTROS Y NOTARÍAS ***



REGISTRO PÚBLICO DEL SEGUNDO CIRCUITO DEL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL ESTADO TÁCHIRA

Cuatro (4) de Abril del dos mil dieciocho (2018)
207° y 159°

El anterior documento fue redactado por el Abg. DANIEL ALEJANDRO SANCHEZ inscrito en el Inprebogado No. 141670; identificado con el Número 440.2018.2.28. de fecha 03/04/2018. Presentado para su registro por HAYDEE ANGELINA ROA MOLINA, CÉDULA N° V-16.539.718. Fue leído y confrontado con sus copias en los protocolos y firmados en estos y en el presente original por sus otorgantes ante mí y los testigos JAIRO ADOLFO CAMACHO CASTRO y MARIANELLA SANCHEZ GUERRERO con CÉDULA N° V-14.504.297 y CÉDULA N° V-12.761.468. La Revisión Legal y la revisión de Prohibiciones fueron realizadas por el Abg. NERESA MARGARITA MOLINA GARCÍA, con CÉDULA N° V-3.312.478 funcionario de esta Oficina de Registro. *El Impuesto a favor de la Hacienda Pública Municipal previsto en el Artículo 92 de la Ley de Registro Público y del Notariado, equivale a 3 Unidades Tributarias.* La identificación de los Otorgantes fue efectuada así: SILVESTRE CANCHICA CEBALLOS, nacionalidad VENEZOLANA, estado civil SOLTERO, CÉDULA N° V-3.430.976 y HAYDEE ANGELINA ROA MOLINA, nacionalidad VENEZOLANA, estado civil SOLTERO, CÉDULA N° V-16.539.718. Los Recaudos: Documentos de Identidad, Certificado de Solvencia Municipal Tipo A, Planilla de Pagos Municipales, Cédula y Mapa Catastral, Notificación de Venta sellada por ante el SENIAT No. 3075 de fecha 14/02/2018 y Comprobante Bancario, fueron presentados Ad Effectum Videndi. El Ciudadano Registrador Público deja constancia que la Cédula Catastral del inmueble N° 0009239 emitida por la Alcaldía del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira fue digitalizada conjuntamente con el presente documento.- Se inutilizaron la cantidad de 0,05 U.T. en Timbres Fiscales, dando cumplimiento a los artículos No. 31 de la Ley de Timbre Fiscal del Estado Táchira. Planilla Forma 33 No. 00048051 pagada en el Banco de Venezuela, C.A. en fecha 28/12/2017 por un monto de Bs. 50.000,00.- Se agregó al cuaderno de comprobantes: Derechos de Registro según Planilla No. 44000066975 por Bs. 2.104.020,00.- Este documento quedó inscrito bajo el Número 2018.433, Asiento Registral 1 del Inmueble matriculado con



ELABORADO POR: JAIRO ADOLFO CAMACHO CASTRO

Página 1 de 2



el No. 440-18.9.3.20312 y correspondiente al Libro de Folio Real del documento quedó otorgado en esta oficina a las 10:31 a.m. Y yo, HAYDEE ANGELETTA MOLINA previamente identificado, por medio del presente DECLARO JURAMENTO, que los capitales, bienes, haberes, valores o títulos del acto o negocio jurídico otorgado a la presente fecha, proceden de actividades lícitas, lo cual puede ser corroborado por los organismos competentes y no tienen relación alguna con actividades, acciones o hechos ilícitos contemplados en las leyes venezolanas y a su vez yo, SILVESTRE CANCHICA CEBALLOS previamente identificado, declaro que los fondos producto de este acto, tendrán un destino lícito. El presente documento fue otorgado por el funcionario

Haydee Angelotta Molina

Los Otorgantes:

Silvestre Canchica Ceballos



H.H.

Los Testigos:

[Firmas de testigos]



*El Registrador Público,
Abg. Angel C. Chávez Suárez*

ELABORADO POR: JAIRO ADOLFO CANCHICO CASTRO



Página 2 de 2

ANEXO N°3
INFORME DE AVALUO: Terreno N°2

**ABG. YORMAN OMAR OLMEDILLO REINA.
DECANATO DE POSTGRADO UCAT
ESPECIALIZACION EN AVALUOS DE BIENES INMUEBLES.
SAN CRISTOBAL**

INFORME DE AVALUO. -

SOLICITANTE: TESIS POSTGRADO, UCAT

TIPO DE BIEN: LOTE DE TERRENO PROPIO.

**UBICACIÓN: URBANIZACION LOMAS DEL SOL, SANTA TERESA, CALLE 4,
PARCELA C4, SAN CRISTOBAL, ESTADO TACHIRA.**

TIPO DE AVALUO. PRIVADO CON FINES ACADEMICOS

FECHA: 11 de Junio del 2018

FICHA DESCRIPTIVA DEL INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: . UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA.
FECHA DEL AVALUO: 11 de Junio del 2018

PROPIETARIO: ANONIMO.

OBJETO: Determinar El Justiprecio Para La Fecha De Elaboración Del Avalúo Por Método Del Mercado Para Terreno.

UBICACION: Urbanización Lomas Del Sol, Santa Teresa, Calle 4, Parcela C4, San Cristóbal, Estado Táchira

TIPO DE INMUEBLE: Lote De Terreno

TOPOGRAFIA: Plana

SITUACION LEGAL: Terreno Propio

SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto - Cloacas - Electricidad - Alumbrado Vialidad.

AREA DEL TERRENO 220 M²

VALOR DEL TERRENO: Bs.F 7.623.000.000,00

CALIFICACION AVALUATORIA

El Suscrito, **YORMAN OMAR OLMEDILLO REINA**, Venezolano, mayores de edad, de profesión Ingeniero, titular de la Cédula de Identidad N° V-19.234.623, De profesión Abogado, inscrito bajo el Numero 7976 del Colegio de Abogados del Estado Táchira e Instituto Nacional de Previsión Social del Abogado bajo el Numero 221.254 y Optante a ser Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles de la Universidad Católica del Táchira, certifico que para la determinación del justiprecio del bien relacionado en el informe anexo, se recabó toda la información necesaria, la cual aportó los elementos de juicio fundamentales que permitieron aplicar lo mejor del conocimiento con sujeción a los principios y metodología de la técnica valuatoria.

El suscrito Experto Avaluador deja constancia de no tener vínculos o parentesco de ninguna naturaleza con el o los propietarios del Bien, sobre los cuales se fundamenta el aspecto legal del informe, del presente avalúo.

San Cristóbal, 11 de Junio de 2.018

Abg. Yorman Olmedillo.
C.I. V-19.234.623
I.P.S.A. 221.254
Especialización en Avalúos de Bienes.
Universidad Católica del Táchira.

San Cristóbal, 04 de abril del 2018

Señores.

Decanato de Postgrado de la Universidad Católica del Táchira.

De acuerdo a su solicitud, cordialmente me dirijo a Ud. en la oportunidad de presentar avalúo del Terreno N°1 objeto de la presente documentación, de acuerdo con los documentos sentados. El presente avalúo se ha elaborado de la manera más lógica, técnica e imparcial posible, apegado al máximo a los lineamientos y normas preestablecidas para la determinación del valor, habiéndose llegado a un justiprecio actual para el Terreno de: **SIETE MIL SESCIENTOS VEINTITRES MILLONES DE BOLIVARES (Bs. Bs. 7.623.000.000,00).**

Sin otro particular por el momento, me suscribo de Ud. atte.

Abg. Yorman Olmedillo.
C.I. V-19.234.623
I.P.S.A. 221.254
Especialista en Avaluos de Bienes.
Universidad Catolica del Tachira.

DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO DEL BIEN:

ALCANCE: En términos generales, el avalúo comprende la determinación total del justiprecio del bien referenciado para la fecha de la elaboración del mismo, teniendo en cuenta que es estático, razón por la cual no se considera la variación de su valor a través del tiempo como consecuencia de la incidencia de las variables macroeconómicas sobre el poder adquisitivo del dinero.

CONSTANCIA: El Experto Avaluador deja constancia de lo siguiente:

- Se ha examinado personalmente toda la información sobre la propiedad evaluada.
- No se tiene interés en la propiedad evaluada ni se tuvo en el pasado y los estimados de valor se han hecho sin influencia interesada de terceros.
- Los datos han sido obtenidos en fuentes consideradas confiables, se han tomado en cuenta todos los datos que a mi juicio pueden afectar el valor de los activos y ningún hecho de importancia ha sido intencionalmente omitido.

1.-OBJETO DEL AVALÚO: De acuerdo con la solicitud efectuada, el presente informe tiene por objeto determinar conforme a la técnica valuatoria, el valor del Avalúo para la fecha de elaboración del mismo, con el fin de recabar información académica que conlleven a una conclusión objetiva de la presente tesis.

1.1.-SUPUESTOS Y CONDICIONANTES:

- Se parte del supuesto de que todos los bienes son negociables en el mercado, y que los mismos no están violando código alguno, ordenanza, estatuto u otra regulación gubernamental.
- Aunque se efectuó un análisis exhaustivo sobre la titularidad de los bienes, estado legal y gravámenes que pesen sobre la propiedad, no se asume ninguna responsabilidad en éste aspecto.
- No existen condiciones de los activos evaluados que afecten adversamente el valor expresado y la asignación del valor total a los distintos activos es aplicable únicamente bajo el esquema general seguido en el presente informe.

1.2 CARACTERÍSTICAS DEL BIEN:

El Inmueble objeto del presente informe de Avalúo corresponde a un lote de terreno, ubicado en Urbanización Lomas Del Sol, Santa Teresa, Calle 4, Parcela C4, San Cristóbal, Estado Táchira, En una zona de amplio desarrollo comercial y excelentes perspectivas de crecimiento por tener en su entorno locales comerciales correspondientes a Grandes Empresas y Edificaciones que albergan un sin número de locales comerciales, Entidades Gubernamentales, Bancos, Consultorios y demás.

2.- ASPECTOS LEGALES:

El Titular actual del Inmueble se mantendrá bajo la figura del anonimato, sin embargo, el documento de compra venta a través del cual se sacaron los datos corresponden al documento 2013.1369, Asiento Registral 3 del Inmueble Matriculado con el Nro. 440.18.8.3.10741 correspondientes al libro del folio real del

año 2013, de fecha 11/06/2018, por ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

El experto deja constancia que el documento de propiedad consta solamente el terreno.

2.1) LINDEROS Y COLINDANTES: De acuerdo con los Documentos presentados, y con mediciones efectuadas en sitio, los Linderos generales del Terreno son los siguientes:

Linderos:

Norte: Diez (10) metros con la parcela P1-M1 de la Urbanización.

Sur: Diez (10) metros con la calle luna de la Urbanización.

Este: Veintidós (22) mts con la Parcela C-3 de la Urbanización.

Oeste: Veintidós (22) mts con la Parcela de Parque y Recreaciones P1-PR.

3.) SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de redes: Cloacas, Electricidad, Acueducto, Teléfono, Alumbrado Público, Aseo Urbano, Servicios de Transporte Publico y demás.

4). VIALIDAD: La vía principal al inmueble la constituye la Calle interna, estando la vialidad de acceso al inmueble completamente pavimentada y en buen estado de conservación.

5). ZONIFICACION: De acuerdo con la Ordenanza de Zonificación del Concejo Municipal de San Cristóbal, publicada en Gaceta Municipal de fecha 31 de Marzo de 1.976, el inmueble se encuentra localizado en un terreno con **Zonificación R-3.**

6). SUPERFICIE: De acuerdo con los documentos presentados, y por el cálculo efectuado sobre las medidas reflejadas en los linderos, el Terreno tiene una superficie de **220 Metros Cuadrados aproximadamente.)**

7.- TENENCIA LEGAL: De acuerdo con los documentos de propiedad presentados, el terreno tiene connotación de propio.

8). TERRENO:

8.1: EL TERRENO: De acuerdo con lo observado en sitio, el terreno, está ubicado en una terraza que corresponde geológicamente a suelos de formación La Quinta con alfisoles de excelente cohesión y excelente factor de capacidad portante, lo cual permite hacer inferencia en relación con la seguridad constructiva del inmueble respecto a fallas por asentamientos de terreno. En cuanto a la topografía, en la inspección se observó que el terreno, como todo el sector, tiene una suave pendiente en sentido Este-Oeste, pero posiblemente fue terraceado para poder construir, quedando la parcela completamente plana.

9.- ENFOQUE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR

9.1: METODOLOGIA Y FORMACION DEL VALOR:

9.1.1 CONCEPTO DE VALOR: El justiprecio del inmueble se relaciona estrechamente con el valor probable del mercado, es decir, el precio promedio calculado en términos de dinero que la propiedad produciría si se colocara en venta en un mercado abierto, permitiéndose un tiempo razonable para encontrar un comprador que la adquiera con conocimiento de todos los usos y propósitos para los cuales haya sido adaptado y sea útil

9.2: CRITERIOS PARA EFECTUAR EL AVALUO:

El justiprecio del bien se determinará utilizando para la formación del valor un sistema combinado entre el “**Método del Mercado**”, para el terreno, cuyo criterio fundamental es el de comparar la propiedad en estudio con los llamados referenciales de operaciones de compra-venta de terrenos con características similares que hayan sido realizados dentro de un periodo de tiempo y analizados con respecto a la fecha del avalúo, de igual forma el experto deja constancia que el poco acceso y nula cantidad de referenciales del año 2018, obligo a usar referenciales del año 2017.

El Experto deja constancia de que para la determinación del justiprecio se toma en cuenta especialmente la ubicación, topografía del terreno, tipología de la superficie del mismo, aparte de lo anterior se debe considerar que el avalúo es estático, o sea que corresponde al justiprecio de un bien en un momento determinado, y que hoy en día existe una elevada recesión en el mercado inmobiliario. Lo que corresponde al día de hoy, pudiendo variar para el futuro.

A cada uno de los referenciales, se les hace un estudio de ubicación, área, tiempo y precio final de venta con el ánimo de homogeneizarlos, o sea homologarlos en estas variables de tal forma que a los valores que se obtengan se les pueda hacer un análisis estadístico que permita, con un alto índice de confiabilidad, obtener un precio unitario del terreno el cual multiplicado por la superficie neta posibilita la determinación aproximada del justiprecio del mismo.

También se deja constancia de que en las circunstancias actuales existe mucha incertidumbre respecto de la veracidad de los datos de los referenciales sobre compra vende de inmuebles obtenidos en las Oficinas de Registro correspondientes.

10.- VALOR DEL TERRENO: De los referenciales de Inmuebles similares ofertados y vendidos que fueron 30, después del análisis de todas las variables

que desde el punto de vista estadístico se pueden considerar, incluyendo la depuración y homologación de los mismos a través del programa StatView hasta obtener con 6 referenciales, un coeficiente de correlación $R^2 = 0.994$, el cual otorga confiabilidad al análisis por estar su valor comprendido dentro del intervalo [0 , 1], con una correlación fuerte y así cumplir con los parámetros preestablecidos por la Distribución de Probabilidad “F” y la Distribución “t” se obtuvo para el bien referenciado, Para un valor unitario por metro cuadrado de terreno de **(34.675.800 BsF * M2)**.

RESUMEN GENERAL DE VALORES

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL METRO CUADRADO	Bs. 34.675.800,00
AJUSTE POR MILES	Bs. 25.800,00
JUSTIPRECIO DEL METRO CUADRADO AJUSTADO	Bs. 34.650.000,00
JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE	Bs. 7.623.000.000,00

El justiprecio total del **INMUEBLE REFERIDO EN EL PRESENTE INFORME, QUE CORRESPONDE AL LOTE DE TERRENO QUE SE ESTA CALCULANDO EN EL PRESENTE INFORME**, para la fecha de elaboración del presente Avalúo, Junio del 2.018, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende a la cantidad de **(Bs. 7.623.000.000,00)**.

Así se ha cumplido la misión encomendada

Abg. Yorman Olmedillo.
C.I. V-19.234.623
I.P.S.A. 221.254
Especialista en Avalúos de Bienes.
Universidad Católica del Táchira.

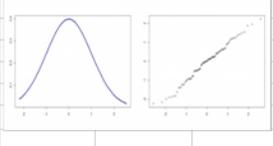
REFERENCIALES DE REGISTRO USADOS EN EL PROCESO DE ANALISIS ESTADISTICO PARA DETERMINACION DEL VALOR DEL LOTE DE TERRENO.

MATRICULA	CIRCUITO	TOMO	NUMDOC	FECHA	DIRECCION	PRECIO	AREATERR	ZONA
439.18.8.2.4822	01	0001	00477	04/04/2017	calle los sauces parc villa country las acacias parc#49	20.000.000,00	105,78	R-3
440.18.8.3.11608	02	0001	02295	06/04/2017	sector valle verde parc# s/n	400.000,00	75	R-U
440.18.8.3.18499	02	0001	00542	07/04/2017	barrio machiri pasaje tiuna parc # s/n	890.000,00	109,2	R-3
440.18.8.3.18516	02	0001	00559	17/04/2017	aldea paramillo via principal la cueva del oso parc# s/n	10.000.000,00	2000	R-U
440.18.8.3.17236	02	0001	00920	18/04/2017	barrio bolivar calle el alto parcelamiento # 03	5.500.000,00	121,3	R-3
439.18.8.1.6608	01	0001	00472	20/04/2017	barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento #2,3,4	3.000.000,00	440,6	R-3
440.18.8.3.18528	02	0001	00574	27/04/2017	calle ppal de zorca parc # s/n	430.000,00	376,13	R-U
439.18.8.1.6613	01	0001	00572	27/04/2017	barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc # 86	2.250.000,00	311,03	R-3
439.18.8.1.6614	01	0001	00573	28/04/2017	barrio la chucuri parc # 56	300.000,00	108	UB-1
440.18.8.3.12636	02	0001	00629	04/05/2017	urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento #07	3.000.000,00	384	A-2-1
440.18.8.3.11622	02	0001	02309	04/05/2017	parc remanso ville calle ppal # 01	20.000.000,00	112,11	R-3
440.18.8.3.18538	02	0001	00595	08/05/2017	calle ppal de machiri parc # s/n	1.500.000,00	70	R-3
440.18.8.3.9794	02	0001	00385	09/05/2017	barrio bolivar calle el alto Parc # s/n	1.000.000,00	234	R-3
440.18.8.3.18563	02	0001	00628	25/05/2017	conj res montaña real parc # 08	5.000.000,00	108	R-3
440.18.8.4.1185	02	0001	00040	29/05/2017	aldea la tinta parc # s/n	1.000.000,00	6990	ZONA RURAL
440.18.8.3.18597	02	0001	00665	31/05/2017	estancia del norte club residencial sector paramillo parc # 42	1.923.380,00	112,36	
440.18.8.3.18605	02	0001	00677	02/06/2017	zona industrial paramillo avenid los agustinos parc # s/n	8.500.000,00	220,49	Z-1
440.18.8.3.18603	02	0001	00672	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	653.800,00	163,45	ZONA RURAL
440.18.8.3.1329	02	0001	00673	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	653.250,00	130,65	ZONA RURAL
440.18.8.4.1331	02	0001	00675	02/06/2017	aldea la tinta la esmeralda parc # s/n	896.850,00	179,37	ZONA RURAL
440.18.8.3.18646	02	0001	00720	09/06/2017	aldea zorca-providencia parc# b-93	1.000.000,00	21,33	R-U
440.18.8.3.18647	02	0001	00721	09/06/2017	aldea zorca-providencia parc# b-93	500.000,00	178,01	R-U
440.18.8.3.18665	02	0001	00744	12/06/2017	sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	350.000,00	126	
439.18.28.1.3316	01	0001	00814	19/06/2017	barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc #03	150.000,00	48,75	
440.18.8.3.18700	02	0001	00784	20/06/2017	sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	10.000.000,00	126	
439.18.28.1.3330	01	0001	00844	22/06/2017	barrio vega de aza parc # 10	2.280.000,00	85	
439.18.8.1.6660	01	0001	00848	22/06/2017	carretera via el llano parc # s/n	265.000,00	76	ZONA RURAL
440.18.8.3.18707	02	0001	00792	23/06/2017	aldea la tinta parc # s/n	15.000.000,00	50000	ZONA RURAL
440.18.8.3.18740	02	0001	00825	28/06/2017	sector mata de guadua via el valle parc # s/n	450.000,00	868,1	R-U
439.18.8.2.4879	01	0001	00901	30/06/2017	barrio san carlos carrera 13 parc # 8-39	10.000.000,00	67,25	R-5

CUADRO DE ANALISIS REALIZADOS POR EL PROGRAMA ESTADISTICO STATVIEW.

Descripcion	Area	Tiempo	Localizacion	Valor * m2	Residual Valor	Fitted Valor	Predicted Valor
calle los sauces parc villa country las acacias parc # 48	105,780	1,000	0,800	2000000,000	-84083,019	20340083,02	
sector valle verde parc #s/n	75,000	3,000	0,700	400000,000			
barrio machiri pasaje tiuna parc #s/n	109,200	4,000	0,800	890000,000			
aldea paramillo via principal la cueva del oso parc #s/n	2000,000	14,000	0,700	1000000,000			
barrio bolivar calle el alto parcelamiento # 03	121,300	15,000	0,900	560000,000			
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parcelamiento #2,3,4	440,600	17,000	0,300	300000,000	218629,285	2781370,715	
calle ppal de zorca parc #s/n	378,130	24,000	0,500	430000,000			
barrio alianza avenida rotaria parque residencial bosque sur parc # 86	311,030	24,000	0,300	2250000,000			
barrio la chucuri parc # 56	108,000	25,000	0,100	300000,000			
urb poligono de tiro calle nueva granada parcelamiento # 07	384,000	31,000	0,800	300000,000			
parc remanso ville calle ppal # 01	112,110	31,000	0,800	2000000,000	340908,354	19869091,646	
calle ppal de machiri parc #s/n	70,000	35,000	0,500	1500000,000			
barrio bolivar calle el alto Parc #s/n	234,000	38,000	0,800	1000000,000			
conj res montaña real parc # 08	108,000	52,000	0,800	500000,000			
aldea la tinta parc #s/n	6990,000	58,000	0,400	1000000,000			
estancia del norte club residencial sector paramillo parc # 42	112,380	58,000	0,500	1923380,000			
zona industrial paramillo avenida los agustinos parc #s/n	220,490	60,000	0,600	860000,000			
aldea la tinta la esmeralda parc #s/n	183,450	60,000	0,400	653800,000			
aldea la tinta la esmeralda parc #s/n	130,660	60,000	0,400	653250,000			
aldea la tinta la esmeralda parc #s/n	179,370	60,000	0,400	896860,000			
aldea zorca-providencia parc # b-93	21,330	67,000	0,600	1000000,000			
aldea zorca-providencia parc # b-93	178,010	67,000	0,600	500000,000			
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 19	126,000	70,000	0,500	350000,000			
barrio san josecito iv lote 13 calle 5 parc # 03	48,750	77,000	0,300	150000,000	-1204690,583	1354690,583	
sector paramillo conjunto residencial el solar de la castellana # 31	126,000	78,000	0,800	1000000,000			
barrio vega de aza parc # 10	85,000	80,000	0,300	2280000,000	987711,967	1292288,033	
carretera via el llano parc #s/n	76,000	80,000	0,300	265000,000			
aldea la tinta parc #s/n	50000,000	81,000	0,400	1500000,000	-2476,003	15002476,003	
sector mata de guadua via el valle parc #s/n	868,100	88,000	0,500	450000,000			
barrio san carlos carrera 13 parc # B-39	87,250	88,000	0,700	1000000,000			
OBJETO	250,000	366,000	1,000				33612800,755
OBJETO 220MTS2	220,000	434,000	1,000				33.512.800,755

	UNIDAD	Valor por M2	Valor Total
LIMITE SUPERIOR	BSF	34.676.100,843	7.628.742.185,460
LIMITE MEDIO	BSF	33.512.800,755	7.372.816.166,100
LIMITE MINIMO	BSF	32.349.500,667	7.116.890.146,740



ANALISIS DE RESULTADOS DEL PROGRAMA ESTADISTICO STATVIEW DONDE SE DEMUESTRA EL NIVEL DE CONFIANZA R2, DE PROBALIDAD (F) Y DE DISTRIBUCION (t).

**Regression Summary
VALOR vs. 3 Independents**

Row exclusion: Untitled Dataset #1

Count	6
Num. Missing	1
R	,997
R Squared	,994
Adjusted R Squared	,984
RMS Residual	1163300,088

ANOVA Table

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	3	427883549143515,000	142627849714505,000	105,395	,0094
Residual	2	2706534189818,100	1353267094909,000		
Total	5	430590083333333,000			

Regression Coefficients

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	-14151158,198	2643455,804	-14151158,198	-5,353	,0332
AREA	159,940	29,995	,351	5,332	,0334
TIEMPO	-22733,460	21244,276	-,088	-1,070	,3966
LOCALIZACION	57495093,682	4621746,796	,912	12,440	,0064

ANOVA Table

VALOR vs. 3 Independents

Row exclusion: Untitled Dataset #1

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	3	427883549143515,000	142627849714505,000	105,395	,0094
Residual	2	2706534189818,100	1353267094909,000		
Total	5	430590083333333,000			

FOTOS SATELITALES DEL INMUEBLE.

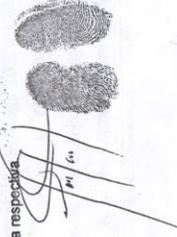


DOCUMENTO PROTOCOLIZADO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALUO.



Yo, **CARLOS ROBERTO DUARTE GARZON**, venezolano, casado, mayor de edad, domiciliado en San Cristóbal, Estado Táchira, titular de la cédula de identidad Nro. V-13.097.550, RIF V-130975506, actuando en este acto en nombre la Compañía Anónima **DIESEL INYECCIÓN TORBES, DIESELTOCA, C.A.**, Sociedad Mercantil de la circunscripción Judicial del Estado Táchira, debidamente inscrita por ante la Oficina de Registro Mercantil Tercero de dicha Jurisdicción, en fecha 12 de agosto de 1999, bajo el Nro. 21, Tomo 10-A, modificada según Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 12 de Septiembre de 2007, inscrita en el tomo 18-A No. 37, de fecha 01-11-2007, ante esa misma Oficina de Registro Mercantil Tercero de esta misma jurisdicción, cuya Junta Directiva fue ratificada conforme Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 16 de septiembre de 2012, debidamente inscrita ante esa misma Oficina de Registro Mercantil, en fecha 06-02-2013, bajo el No. 31, Tomo 6-A, RM 445 del año 2013, y con RIF J-30636202-9, en nombre de mi representada declaro que doy en venta, real, pura y simple, perfecta e irrevocable a los ciudadanos **CARLOS JAVIER ZAMBRANO TOVITTO**, portador de la cédula de identidad No. V-15.783.730, RIF No. V157837300, venezolano, soltero, mayor de edad, hábil, domiciliado en San Cristóbal, Estado Táchira, y **FREDDY OMAR GARCIA ZAMBRANO**, Portador de la cédula de identidad No. V-12.824.568, RIF: V128245681 venezolano, soltero, mayor de edad, hábil, domiciliado en San Cristóbal, Estado Táchira; un inmueble constituido por una parcela de terreno, identificada como PARCELA C4, Código Catastral: 20-23-03-U01-013-001-014-033-P00-000, de la Urbanización Lomas del Sol, Santa Teresa, calle 4, Jurisdicción de la Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira, conforme al documento de urbanización y parcelamiento de la Urbanización Lomas del Sol, protocolizado ante la Oficina de Registro Inmobiliario Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira en fecha 09 de Octubre del año 2003, bajo el número 10, Tomo 04, del Protocolo Primero, del Cuarto Trimestre del 2003 y del Plano General de dicha Urbanización que se encuentra agregado al Cuaderno de comprobantes de esa Oficina de Registro bajo el Número 21, Folio 46, de fecha 09 - 10 - 2003, situada en

Sabana del Medio de Mechiri, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, del Estado Táchira. Dicha parcela tiene una superficie aproximada de **DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (220,00 MT2)** y está comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** En diez (10) metros con la parcela P1-M1 de la urbanización; **SUR:** su frente, en diez (10) metros aproximadamente con calle Luna de la urbanización **ESTE:** en veintidós (22) metros con la parcela C-3 de la urbanización y **OESTE:** en veintidós (22) metros, aproximadamente, con la parcela de Parque y Recreaciones P1-PR. A la parcela dada en venta, le corresponde un porcentaje del **UNO CON MIL SETECIENTOS VEINTISIETE DIEZMILESIMAS POR CIENTO (1,1727 %)** sobre los gastos comunes de la urbanización Lomas del Sol, de conformidad con el citado Documento de Urbanización y Parcelamiento Lomas del Sol, del cual recibe una copia fotostática la compradora en este mismo acto. El precio de venta del inmueble aquí descrito es de **BOLIVARES CIENTO VEINTE MILLONES (Bs. 120.000.000,00), o CIENTO VEINTE MIL BOLIVARES SOBERANOS (Bs. 120.000,00)**, según la reconversión del nuevo como monetario, que recibo en este mismo acto para mi representación en cheque del Banco Provincial, No. 00000864 cuenta corriente No. 0108-0132-03-0100077998, perteneciente a **FREDDY OMAR GARCIA ZAMBRANO**, y a nombre de **DIESEL INYECCIÓN TORBES, DIESELTOCA, C.A.** cuya copia acompañamos. El inmueble vendido está totalmente libre de gravámenes e hipotecas, solvente de impuestos nacionales y municipales y nada debe por ningún concepto. Dicho inmueble lo adquirió mi representada según consta en documento registrado ante el **REGISTRO PÚBLICO DEL SEGUNDO CIRCUITO DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL DEL ESTADO TACHIRA**, con fecha 16 de diciembre del 2013, el cual quedó inscrito bajo el número 2013.1369, Asiento Registral 2° del Inmueble matriculado con el No. 440.18.8.3.10741 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2013. Y nosotros, **CARLOS JAVIER ZAMBRANO TOVITTO, y FREDDY OMAR GARCIA ZAMBRANO**, compradores ya identificados, declaramos que aceptamos la venta que se nos hace en las condiciones descritas. Así lo decimos y firmamos en la fecha de la nota respectiva.





Registro Público del Segundo Circuito
Municipio San Cristóbal – Estado Táchira
Oficina Código 440



Handwritten signature and the number '22'.





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
 *** MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA RELACIONES INTERIORES Y JUSTICIA ***
 *** SERVICIO AUTÓNOMO DE REGISTROS Y NOTARIAS ***

**REGISTRO PÚBLICO DEL SEGUNDO CIRCUITO DEL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL ESTADO
 TÁCHIRA**

Once (11) de Junio del dos mil dieciocho (2018)
 208° y 159°

El anterior documento fue redactado por el **Abg. SERGIO ALFONSO MORENO** inscrito en el Inpresbogado No. 2144119; identificado con el Número 440.2018.2.781, de fecha 07/08/2018. Presentado para su registro por **CARLOS JAVIER ZAMBRANO TOVITTO**, CÉDULA N° V-15.783.730. Fue leído y confrontado con sus copias en los protocolos y firmados en estos y en el presente original por sus otorgantes ante mí y los testigos **JAIRO ADOLFO CAMACHO CASTRO** y **FRANKLYN ALFREDO GUERRERO HERRERA** con CÉDULA N° V-14.504.237 y CÉDULA N° V-13.148.920. La Revisión Legal y la revisión de Prohibiciones fueron realizadas por el Abg. **NERSA MARGARITA MOLINA GARCIA**, con CÉDULA N° V-3.312.478 funcionario de esta Oficina de Registro. *El Impuesto a favor de la Hacienda Pública Municipal previsto en el Artículo 92 de la Ley de Registro Público y del Notariado, equivale a 55,98 Unidades Tributarias.*

La Identificación de los Otorgantes fue efectuada así: **CARLOS ROBERTO DUARTE GARZON**, nacionalidad **VENEZOLANA**, estado civil **CASADO**, CÉDULA N° V-13.087.550 quien representa a la Persona Jurídica **DIESEL YNYECCION TORRES DIESELTOCA C.A.**; **CARLOS JAVIER ZAMBRANO TOVITTO**, nacionalidad **VENEZOLANA**, estado civil **SOLTERO**, CÉDULA N° V-15.783.730 y **FREDDY OMAR GARCIA ZAMBRANO**, nacionalidad **VENEZOLANA**, estado civil **SOLTERO**, CÉDULA N° V-12.824.568. Los Recaudos: Documentos de Identidad, Registros de Información Fiscal, Solvencia Municipal Tipo A, Planilla de Pagos Municipales, Cédula y Mapa Catastral, Registros Mercantiles mencionados en el texto del documento, Copia del Instrumento Bancario, Notificación de Venta sellada por el SENIAT No. 2214 de fecha 01/02/2018, Planilla Forma 33 No. 00049513, pagada en el Banco Sofitasa, C.A. el día 04/04/2018, por un monto de Bs. 600.000,00.- fueron presentados Ad Effectum Videndi. El ciudadano Registrador Público hace constar que la Cédula Catastral de Inmuebles No. 0006209 emitida por la Alcaldía del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira, fue digitalizada conjuntamente con el presente documento. Se inutilizó la cantidad de 0,05 U.T. en Timbres Fiscales, equivalente al valor del papel sellado, dando cumplimiento al artículo No. 31 de la Ley de Timbre Fiscal del Estado

ELABORADO POR: JAIRO ADOLFO CAMACHO CASTRO

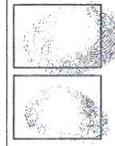




Se hace constar que el presente documento pagó Derechos de Registro según Pignoraticia Bancaria No. 44000067340 por Bs. 1.356.100,00.- Este documento quedó inscrito bajo el Número 2013.1369, Asiento Registral 3 del Inmueble matriculado con el No. 440.18.8.3.10741 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2013. Este documento quedó otorgado en esta oficina a las 02:54 p.m. Y nosotros, CARLOS JAVIER ZAMBRANO TOVITTO y FREDDY OMAR GARCIA ZAMBRANO previamente identificado; por medio del presente DECLARO BAJO FE DE JURAMENTO, que los capitales, bienes, haberes, valores o títulos del acto o negocio jurídico otorgado a la presente fecha, proceden de actividades lícitas, lo cual puede ser corroborado por los organismos competentes y no tienen relación alguna con actividades, acciones o hechos ilícitos contemplados en las leyes venezolanas y a su vez yo, CARLOS ROBERTO DUARTE GARZON quien representa a la Persona Jurídica DIESEL YNYECCION TORBES DIESELTOCA C.A. previamente identificado, declaro que los fondos producido de este acto, tendrán un destino lícito. El presente documento fue otorgado por el funcionario: Fredddy Garcia Zambrano

Los Otorgantes:

[Handwritten signatures and names]
 CARLOS JAVIER ZAMBRANO TOVITTO
 FREDDY OMAR GARCIA ZAMBRANO



ELABORADO POR: Jairo Adolfo Danacho Castro

