



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

**APLICACIÓN DE UNA METODOLOGIA TASATIVA PARA
INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL CENTRO DEL
MUNICIPIO SAN CRISTOBAL**

Autora: Arq. Zandra Margarita Bautista de Saez

San Cristóbal, Abril del 2019.



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

**APLICACIÓN DE UNA METODOLOGIA TASATIVA PARA
INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL CENTRO DEL
MUNICIPIO SAN CRISTOBAL**

Caso de Estudio: Edificios patrimoniales en el casco central urbano del
Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

**Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al Título de:
Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles**

Autor: Arq. Zandra Margarita Bautista de Saez
Tutor: Ing. Manuel Antonio Alviarez Delgado.

San Cristóbal, Abril del 2019.

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de Tutor en el Trabajo de Grado presentado por la **Arquitecta** Zandra Margarita Bautista de Saez con Cédula de Identidad N° V – 10.171.230 para optar al Título de Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, considero que éste reúne los requisitos y méritos suficientes, para ser sometido a la presentación y evaluación por parte del Jurado examinador que se designe.

En la ciudad de San Cristóbal, Estado Táchira durante el mes de Abril del año 2019.

Ing. Manuel Antonio Alviarez Delgado
C.I. V - 10.158.635

APLICACIÓN DE UNA METODOLOGIA TASATIVA PARA INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL CENTRO DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL

Caso de Estudio: Edificios patrimoniales en el casco central urbano del
Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

Arq. Zandra Margarita Bautista de Saez

.

Trabajo de Grado aprobado en nombre de la Universidad Católica del
Táchira, por el siguiente Jurado, a los días del mes de 2019.

DEDICATORIA

A Dios todopoderoso, sin el cual no estaría aquí en estos momentos

A mis padres, que me apoyaron durante toda la carrera profesional les digo: “muy pronto los veré NUEVAMENTE”

A mis hijos, los cuales significan mi objetivo de vida, seguire luchando para darles una mejor calidad de vida.

A mis familiares que siempre representaron un inamovible faro de sustento para las adversidades atravesadas en mi camino. De verdad, MUCHISIMAS GRACIAS

Al profesor Manuel Alviarez, gracias por paciencia y su rectitud al no abandonarme nunca.

A mis compañeros de salón que me impulsaron para terminar el presente trabajo de grado. En especial a mi amigo HECTOR, no alcanzarían las palabras de este proyecto para agradecerle su infinito apoyo e indiscutible respeto que siento hacia su persona.

ÍNDICE

	Pág.
Dedicatoria.....	5
Índice.....	6
Índice de Cuadros.	8
Resumen.....	10
Introducción.....	11
Capítulo I. El Problema	15
1.1. Planteamiento del Problema	15
1.2. Objetivos.....	19
1.2.1. Objetivo General	19
1.2.2. Objetivos Específicos	19
1.3. Justificación.....	20
1.4. Alcance.....	21
1.5. Limitaciones.....	23
Capítulo II. Marco Teórico... ..	24
2.1. Antecedentes Académicos de la investigación	26
2.2. Bases Teóricas	29
2.2.1. Planes Urbanísticos	32
2.2.2. Introducción a la Metodología Inmobiliaria.	36
2.2.3. Principios Económicos de Valoración Inmobiliaria.....	39
2.2.4. Patrimonio Cultural.....	42
2.2.5. Características Bienes Patrimoniales.	49
2.2.7. Método de la Regresión Lineal Múltiple	52
2.3. Bases Legales.....	56
2.3.1. Convención de Ginebra Bienes Culturales Conflicto (1954)....	58
2.3.2. Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.....	97
2.3.3. Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública (2002)	100
2.4. Glosario de Términos.....	116

	Pág.
Capítulo III. Marco Metodológico	119
3.1. Tipo de Investigación.....	121
3.2. Diseño de Investigación	121
3.3. Entrevista	123
3.4. Técnica e Instrumento y Validación	125
 Capítulo IV. Análisis de Resultados.	 130
4.1. Análisis de Resultados (Objeto de Estudio 1).....	133
4.2. Informe de Avalúo 1.....	176
4.3. Análisis de Resultados (Objeto de Estudio 2).....	191
4.4. Informe de Avalúo 2.....	236
 Capítulo V. Conclusiones y Recomendaciones.	 250
5.1. Conclusión 1.....	251
Recomendación 1.....	252
5.2. Conclusión 2.....	253
Recomendación 2.....	254
5.3. Conclusión 3.....	255
Recomendación 3.....	256
 Bibliografía	 257
 Anexos.	 260
1. Fotos Casa Steinvorth	260
2. Bienes Culturales EEUU	262

ÍNDICE TABLAS

Cuadro N°	Pág.
1. Cuadro N° 1 – Tabla de Variables	137
2. Cuadro N° 2 – Tabla de Variables	140
3. Cuadro N° 3 – Tabla Ross Heidecke	143
4. Cuadro N° 4 – Tabla de Cálculos Básica	144
5. Cuadro N° 5 – Resumen Teórico de la Composición Estructural	147
6. Cuadro N° 6 – Cálculos Generales (terreno y construcción)	148
7. Cuadro N° 7 –Cálculo para los Factores de Localización	149
8. Cuadro N° 8 – Tabla Asignación de Factores (1-6)	151
9. Cuadro N° 9 –Tabla Matriz de Correlación	152
10. Cuadro N° 10 – Tabla de Referenciales Corregido (Muestra)	168
11. Cuadro N° 11 – Tabla de Precios	169
12. Cuadro N° 12 – Tabla de Correlaciones	170
13. Cuadro N° 13 – Tabla Matriz de Correlacion	171
14. Cuadro N° 14 - Referenciales	193
15. Cuadro N° 15- Variables	198

ÍNDICE DE GRAFICOS

Cuadro N°	Pág.
1. Gráficos 1 2 – Histogramas para la Matriz de Correlación	154
2. Grafico 3 – Mixto – Diagrama de Barras Y Punto de Dispersión	155
3. Gráficos 4 5 – Diagrama de Barra Variable Localización Y Área	156
4. Gráficos 6 7 – Diagramas Barras para Zonas de Localización	157
5. Gráficos 8 9 – Diagramas Barras para Zonas de Localización	158
6. Gráfico 10 11 – Diagrama Puntos Dispersión Variable Dependiente	160
7. Gráficos 12 13 – Diagramas Barras para Tiempo y Localización	161
8. Gráficos 14 15 – Diagramas de Barras para el Area y Valor	162
9 Gráficos 18, 19 - Diagramas de Variables	169
10. Gráficos 20 21 – Diagramas de Barras y Localización	213
11. Gráficos 22 Y 23 – Barras Por Tiempo Y Localización	216
12. Gráficos 24 25 –Barras Por Área y Valor	217
13. Gráficos 26 27 – Mixto y Torta de Localización	218
14. Gráficos 28 29 – Barras por Tiempo y Localización	219
15. Gráficos 30 31 - Barras por Área y Valor	220

Autor: Arq. Zandra Margarita Bautista de Saez

**“APLICACIÓN DE UNA METODOLOGIA TASATIVA PARA
INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL CENTRO DEL
MUNICIPIO SAN CRISTOBAL”.**

Caso de Estudio: Edificios patrimoniales en el casco central urbano del, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira. Trabajo de Grado presentado para optar al título de Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles. Universidad Católica del Táchira. Decanato de Investigación y Postgrado. San Cristóbal, Estado Táchira Venezuela, 2019. p. 262.

RESUMEN

Los bienes inmuebles patrimoniales son punta de lanza en este trabajo de grado, son referencia nacional e internacional, sobre una gama de estructuras a disposición del estado que representan un pasado histórico, social y militar. Sin embargo, la crisis económica Venezolana impide valorarlos con precisión. Pues bien, entre los objetivos de este proyecto se logró encontrar un método valuatorio internacional capaz de tasarlos amparados en una matriz legal (mayormente convención de Ginebra). Con respecto al marco metodológico, indudablemente es un proyecto descriptivo con una investigación tanto documental como de campo realizándose una entrevista a funcionarios que laboran en estos bienes patrimoniales pertenecientes al estado. Dentro del capítulo compuesto por cálculos tasativos podemos entrar tres (3) valores para cada inmueble siendo estos: el valor del terreno, valor del inmueble y su precio histórico. En las conclusiones y recomendaciones cada una se cuadra con los objetivos específicos propuestos en la investigación.

Palabras claves: Bienes, Inmuebles, Patrimoniales, Metodología Tasativa,

E-mail del autor: zabaco@hotmail.com

INTRODUCCIÓN

En lo que respecta a los bienes patrimoniales es un tema muy delicado, sobre todo en este país; a veces, con el pasar de los años, la renovación y/o mantenimiento de estas estructuras no suelen tener la inversión suficiente para la conservación óptima de los mismos. Todo lo contrario pasa cuando alguna rama del estado (organismo perteneciente al poder público) descubre un bien de origen “patrimonial”. En este caso, suele ser casi inmediatamente EXPROPIADO (como ocurrió con una casa en Caracas, ubicada en la Esquina El Conde, dentro de la cual residió Simón Bolívar pero actualmente era utilizada como una licorería) alegando “intereses de la nación”. Pero, la cruda realidad es que determinar si un bien es patrimonio nacional o no, depende más del gobernante de turno que leyes y/o procedimientos legalmente definidos (a nivel nacional). Es por ello que al final del **CAPÍTULO II**, se tocara la base legal internacional (protocolos I 1954 y II 1999 sobre las Convenciones en Ginebra) referente al bien patrimonial

Sin embargo, es de suma importancia resaltar que los actuales métodos de cálculo aplicados para determinar el valor de los inmuebles patrimoniales no van de la mano con la alteración brutal de las variables tanto macroeconómicas (control de cambio, devaluación de la moneda, desabastecimiento de bienes, inflación, escasez de bienes y servicios, hiperinflación) como microeconómicas (regulación de precios en los bienes, contrabando en materiales de construcción, promulgación de leyes contraproducentes al sector inmobiliario, ocultamiento de cifras oficiales sobre algunos índices económicos) que rigen la economía del país. Es por ello que se debe dejar claro, aunque el método de cálculo sea bien aplicado, cabe destacar que está TOTALMENTE DESACTUALIZADO.

En este sentido, se intentara determinar una metodología eficiente y un método eficaz de cálculo tasativo para plantear una forma de valorar los bienes patrimoniales. Para esto, indudablemente, habrá que establecer como mínimo un método de cálculo dentro del **CAPITULO IV** para fijar los probables precios de algunos inmuebles muy reconocidos en la ciudad como la casa STEINFORD por ejemplo.

Entonces, en este trabajo de grado, se intentara formular un procedimiento para plantear algún método de cálculo que comprende la valoración inmobiliaria de bienes patrimoniales, arrojando un precio desacorde con la realidad del mercado, lo que desde ya se puede prever será menor que el valor original utilizado para así realizar el cálculo de los inmuebles en estudio

Para concluir, no es menester decir que esta especialización nos debió suministrar las herramientas para desarrollar este proyecto de grado mas acorde con la realidad económica del país pero varios factores impiden su optima culminación (éxodo de profesores, constante hiperinflación, etc).

El presente trabajo de grado, lo comprenden diversas partes que se van estructurando en una síntesis de cinco (5) capítulos. La primera parte suele ser introducción y visión del proyecto, la segunda fase es su estructuración teórica, la tercera su desarrollo metodológico, la cuarta parte es, ni mas ni menos, la metodología del proyecto mientras que la quinta fase se resumen las conclusiones y demostraran algunas recomendaciones.

El Capítulo I, se hacen las bases fundamentales para el proyecto de grado, es la introducción de la tesis; siendo planteadas algunas cosas como por ejemplo: el Planteamiento del Problema, los Objetivos específicos, la justificación y el alcance del estudio. También las limitaciones que se presentaron a lo largo de su desarrollo. A lo anteriormente explicado, se debe agregar la(s) delimitación(es) o sector a estudiar que lo constituyen un conjunto de bienes patrimoniales que abarcan un perímetro de 2 bloques a la redonda (2 avenidas, 3 calles).

El Capítulo II, está conformado por los Antecedentes, es decir, un compendio de mínimo 3 referencias que coincidan con lo aquí planteado (mayormente con sus objetivos específicos). Con respecto a las Bases Teóricas, es el pilar de desarrollo fundamental para plantear su teoría; cabe destacar la base legal es el amparo jurídico bajo el cual se sustenta este proyecto y aunque sabemos que los procedimientos de cálculo rara vez suelen estar definidos en alguna ley, se procede a intentar investigarlo con el marco legal vigente. Es importante resaltar la Definición de Términos y/o glosario, ya que esta nos proporcionará una ilustración académica sobre ciertos conceptos ingenieriles rara vez vistos en la vida cotidiana y solo profundizados en esta especialización.

El Capítulo III, conformado por el Marco Metodológico, constituido por el diseño de la investigación, Tipo de Investigación, Caso de Estudio, Población y Muestra (en tal caso que sea una encuesta), también lo relacionado a la recolección de Datos. Es importante resaltar que, aunque suele ser un capítulo muy corto, genera muchos problemas al momento de su realización ya que los profesionales no suelen dominar la metodología con gran versatilidad.

El Capítulo IV, lo componen 2 cosas: lo primero es determinar que método tasativo se puede emplear para valorar este tipo de inmuebles; lo segundo es calcular el posible precio que puedan arrojar estos inmuebles (siendo el bien más llamativo la casa STEINFORD ubicada frente a la Plaza Bolívar de la ciudad)

Dentro del Capítulo V se proyecta realizar un análisis explicativo del porque se llegó hasta los resultados arrojados en el trabajado de grado. Para esto, se explicaran también las conclusiones y recomendaciones (las cuales deben ser mínimo una por cada objetivo específico)

Para finalizar es necesario mencionar que existen otros elementos adicionales que componen este proyecto como sus tablas, graficos, bibliografía (referencias textuales y electrónicas de toda la información búsqueda en medios externos), anexos (fotografías que en este caso serán de los bienes patrimoniales y sus accesos viales en la zona de estudio)

CAPÍTULO I – MARCO REFERENCIAL

1.1. Planteamiento del Problema

Aunque le solemos echar la culpa a la corona española por la cantidad de muertos directos (conquista) e indirectos (enfermedades, siendo estas por mayoría) durante la colonización, realmente los seres humanos siempre se han matado mutuamente cuando descubren un nuevo territorio, normalmente hacen la guerra para obtener sus riquezas, ocupar espacios de poder, quedarse con sus mujeres, expandir su visión megalómana periférica o cualquier otro deseo que empañe al corazón del ser humano.

Entonces, tras sesenta y tres (63) años de conquista, por fin los españoles, dirigidos por Juan de Maldonado, descubren el valle donde actualmente se encuentra la ciudad; esta fue bautizada, en honor al santo católico de los viajeros, Santo Cristóbal. Pero no solo influyeron en el nombre, sino también en sus costumbres, entre ellas, su forma de construcción colonial y diseños clásicos de la corona como las plazas frente a los ejes del poder político, museos, iglesias. Es decir, muchas estructuras destinadas a otros fines.

Observamos el casco central para el centro de San Cristóbal con vestigios del coloniaje español; algunas de sus estructuras todavía conservan lo que en otrora época fue un sinónimo de grandeza para una ciudad pequeña y tan alejada de la capital. Sin embargo, su posicionamiento privilegiado se debe a que el Libertador Simón Bolívar para tomar Venezuela tránsito por esta tierra como primera e idónea opción (por eso el puente que conecta las ciudades de San Antonio y Cúcuta). En este sentido, los gobernantes patriotas (Bolívar, Gomez, Perez Jimenez) realizaron unas inversiones interesantes (aunque insuficientes) para desarrollar una ciudad con carácter fronterizo intentando conservar sus viejos monumentos.

Es importante resaltar las limitantes públicas y privadas que se conciben en el trayecto del evaluador. En el caso del estado, sus datos bibliográficos son escasos; mientras que los bienes muebles e inmuebles se siguen negociando en un mercado negro con moneda extranjera la cual no deja cabida ni tiempo para determinar si dicho inmueble tiene algún pasado patrimonial interesante (un prócer vivió allí, se tomaron decisiones fundamentales para ganar la guerra, el enemigo se atrincheró en ese sitio, entre muchas otras posibilidades)..

Ante esta incertidumbre, es necesario diagnosticar el valor de un bien con la mas absoluta precisión, seguridad y confianza. Pero es muy difícil, por no decir imposible, fijarle un precio exacto a un bien sobre el que semanalmente influyan tantas variables macroeconómicas y microeconómicas juntas (menos sino existe un procedimiento valuatorio estándar para inmuebles de características especiales como lo son las estructurales)

. Sin embargo el objetivo, tanto en este proyecto de grado como para la especialización es aprender a determinar un valor real ante la coyuntura económica que vive el país (no importa el tipo de inmueble que sea). Cabe destacar que este trabajo abarcara solo un método aplicado a una cantidad casas coloniales (las cuales hoy pudiesen clasificarse dentro de la tasación como bifamiliares o multifamiliares) ubicadas en el casco central dentro del Municipio San Cristóbal.

Con respecto a la bibliografía del sitio, la hemeroteca y biblioteca pública de la ciudad (ambas ubicadas solo a cuadras del objeto en estudio) solo nos proporcionan datos históricos de los inmuebles, pero en ningún momento dicta (ni siquiera indica) como seleccionar y aplicar un método de cálculo idóneo al momento de tasar estos bienes patrimoniales. En este sentido, se debe tomar bibliografía extranjera (España, México, Chile) de cualquier país que tenga este tipo de estructuras y nos pueda señalar el camino para empezar a tomar medidas (investigación documental) y acciones (investigación de campo) que arrojen resultados fructíferos (análisis de resultados) dictaminando una forma valuatoria con un fondo económicamente viable para personas naturales y/o jurídicas (conclusiones respondiendo a los objetivos específicos)

También se pueden plantear ciertas sugerencias (recomendaciones) en base al tema aquí propuesto, pero desde una perspectiva muy personal, el principal error de un tasador es no interesarse en una tema de esta magnitud por no ser abundante en el campo profesional.

1.2 Formulación del Problema

El propósito del siguiente trabajo de investigación consiste en la formulación de un modelo que permita “**Aplicar una Metodología Tasativa para inmuebles Patrimoniales en el centro del Municipio San Cristóbal**”, siempre y cuando este procedimiento garantice una tendencia positiva hacia la realidad económica inmobiliaria (tanto oferta como demanda) que se desarrolla actualmente en Venezuela, buscando así arrojar varias respuestas a las siguientes interrogantes:

¿Cuáles bienes inmuebles son patrimoniales en el centro del municipio San Cristóbal?

¿Existen tipologías arquitectónicas específicas en este tipo de inmuebles patrimoniales o una de carácter general?

¿Qué metodología tasativa se debe emplear para valorar este tipo de inmuebles?

1.2.1. Objetivo General

APLICAR DE UNA METODOLOGIA TASATIVA PARA INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL CENTRO DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL

1.2.2. Objetivos Específicos

(1) Mostrar la base legal, tanto nacional como internacional, que abarcan a los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en el centro del Municipio San Cristóbal,

(2) Aplicar un Método Internacional de Tasación para los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en el centro del Municipio San Cristóbal

(3) Interpretar los precios de los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en el centro del Municipio San Cristóbal

1.3. Justificación

Esta se basa en un planteamiento académico (teórico-práctico) y se justifica al tratar de explicar en forma tanto clara como concisa el funcionamiento del mercado inmobiliario para los bienes inmuebles patrimoniales dentro del sector municipal en estudio. Sin embargo, este intercambio de bienes inmuebles no tiene parangón valuatorio dentro del municipio, ya que la escasa posibilidad de ser seleccionado por un banco, tribunal o el mismo poder ejecutivo para valorar un bien patrimonial es tan escasa que ningún tasador se prepara académicamente ni realiza trabajos de campo sobre el tema de este proyecto.

En un punto de vista más científico, la presente investigación se justifica porque busca unir los análisis de la(s) metodología(s) inmobiliaria(s) colocándola en contraste con el impacto económico actual, para cumplir los objetivos planteados de esta investigación se indagan conocimientos históricos, arquitectónicos, internacionales, bibliográficos y referenciales con el fin de hallar un valor para los bienes aquí descritos.

Esto sin embargo, aunque es viable en teoría, para la práctica internacional será difícil de sustentar, porque nadie vendría de otra nación a comprar un bien inmueble de tipo colonial a este estado con el actual índice de riesgo país tan alto en una economía tan volátil.

1.4. Alcance.

Este trabajo de grado se desarrolla en el centro de la ciudad pero se puede deducir que sus resultados tendrán un alcance estatal, ya que dichos bienes dentro de la zona suelen estar entre los más caros del Municipio San Cristóbal. De esta manera, la próxima vez que el estado desee adquirir un bien para uso patrimonial, podrá existir una referencia más acorde con la realidad del mercado inmobiliario nacional; teniendo en cuenta que para dicha zona los precios son ya elevados por su condición privilegiada (normalmente estos bienes suelen estar ubicados en los cascos urbanos de las capitales estatales).

El objetivo de este proyecto es desarrollar un método con el cual se determine la metodología mas acorde para obtener el precio real de los bienes patrimoniales en el centro de la ciudad. Sin embargo, aunque dicha zona es rentable, raro es encontrar un inmueble de valor económico bajo.

Sin embargo, para formular una metodología que pueda fijar un precio acorde con la realidad del mercado para los bienes patrimoniales dentro del municipio San Cristóbal, se debe intentar obtener los precios mas exactos de aquellos bienes próximos a ser adquiridos por el estado. Sin embargo, esta información no suele conocerse porque dichos inmuebles suelen ser adquiridos bajo el régimen de expropiación. Por ello, se debe indagar bajo una investigación documental y de campo para constatar así los precios del mercado inmobiliario local.

1.5. Delimitación.

La presente investigación se desarrolla en el casco central del Municipio San Cristóbal Estado Táchira. El objetivo es definir la ubicación de los siguientes inmuebles patrimoniales:

BIEN INMUEBLE N° 1: MUSEO DE ARTES PUBLICAS Y ESPACIO, Calle 4 con Carrera 6 - # 25.

BIEN INMUEBLE N° 2: CASA STEINVORTH, Esquina de la Calle 8 con Carrera 6, detrás de la Plaza Bolívar del Municipio San Cristóbal.

Ambos inmuebles se encuentran en la parte central del municipio y su valor radica en dos (2) ventajas; la primera es que dichos bienes rara vez son tasados por un valuador privado, la segunda es su ubicación privilegiada ya que se encuentran en la zona más comercial del municipio.

1.6. Limitaciones de la investigación.

La principal limitante de este trabajo, está referida a la inexistente o poca información de casos alusivos al tema objeto de estudio, situación que se pretende comenzar a remediar con esta investigación. En este sentido, la alcaldía del Municipio San Cristóbal no posee precios actualizados de estos inmuebles o parecidos (aunque recientemente, se terminaron las remodelaciones de la CASA STEINVORTH) Entonces, al momento de la investigación, se pueden hallar cifras risibles que no expresan el valor que se transa en el mercado inmobiliario regido por oferta y demanda dentro del mercado negro con precios en moneda extranjera.

Así mismo, es un factor condicional el no contar en la zona con el asesoramiento de personal que posean extensos conocimientos referentes al tema planteado. Es muy difícil encontrar valuadores, profesores de la especialización, economistas y/o agencias inmobiliarias dentro del sector donde se desarrolla el caso de estudio. Cabe destacar que solo se realiza un avalúo de bienes muebles y/o inmuebles cuando lo solicita algún ente (banco, tribunal, aseguradora, entre otros).

También existieron limitaciones físico-personales como lo fueron: no poseer el papeleo legal correspondiente (documento de propiedad, mapa catastral), Es necesario resaltar que este tipo de investigación no tiene un precedente local, puesto que estos inmuebles suelen comprarse vía “adquisición forzosa” bajo la ley de expropiación por causa de utilidad pública.

CAPITULO II – MARCO TEORICO

En el presente proyecto se intenta plantear una metodología tasativa para los bienes inmuebles patrimoniales ubicados dentro del casco urbano central de la ciudad en San Cristóbal, Estado Táchira. En este sentido, se debe tener un marco teórico sustentable para tan ambicioso tema, esta se dividirá en cuatro (4) partes, las cuales se componen de la siguiente manera:

- Antecedentes Académicos (nacionales o internacionales) de esta Investigación
- Bases Teóricas (relacionada con bienes patrimoniales que posean precedentes españoles)
- Bases Legales (mayormente internacionales, como la convención de Ginebra)
- Glosario de Términos Inmobiliarios (conceptos y/o definiciones que surgen a lo largo de toda la tesis)

Con respecto a los antecedentes son todos internacionales, ya que dentro del país para adquirir algún bien colonial suele recurrirse al uso de la fuerza legal en su proceso de adquisición (ley de expropiación para causa de utilidad pública).

Entonces, es muy raro encontrar un precedente actualizado de compra sobre algún bien patrimonial y si existiese alguno, más extraño sería que el tasador diese información inmobiliaria al respecto.

Para las bases teóricas se comenzara con la descripción, ubicación, referencia local e historia municipal de estos bienes patrimoniales los cuales se encuentran en el centro de la ciudad; para luego definir y teorizar tanto la forma como un fondo del tema en cuestión siendo este muy difícil de plantear con los conocimientos nacionales teniendo que recurrir a la bibliografía extranjera (la cual será detallada al final del Capítulo V)

En lo concerniente a la base legal aunque existen ciertos artículos en la constitución que citan los bienes patrimoniales y culturales, su posición en definitiva hará ganar al estado, mientras que, los protocolos y reglamentos internacionales (como los de Ginebra en 1954 y 1999) fijan ciertas barreras o impedimentos a los ciudadanos y al mismo estado (en periodos de guerra o paz)

En este sentido, el glosario de términos muestra algunos conceptos o definiciones que no se manejan dentro del vocablo profesional ni académico normal pero que en el ámbito inmobiliario y tasativo se suele reconocer; como en todas las ramas (en este caso el peritaje) se desarrollan jergas comunes entre sus eruditos teóricos y prácticos.

2.1.- ANTECEDENTES ACADÉMICOS DE ESTA INVESTIGACIÓN

Carvajal, M. (2007) en su tesis titulada "Estudio de valor de inmuebles patrimoniales por sus características arquitectónicas, históricas o artísticas, caso de Ciudad Guzmán Jalisco" presentada en el Instituto Tecnológico de la Construcción – Delegación Jalisco, con el fin de obtener una maestría en valuación inmobiliaria e industrial plantea lo siguiente para su 1er objetivo: "Determinar los parámetros para llevar a cabo la valuación inmobiliaria de bienes histórico-patrimoniales protegidos." Indudablemente, esto coincide con el objetivo inicial de este proyecto. Cabe destacar también la metodología aplicada siendo una investigación de tipo DESCRIPTIVA-EXPLICATIVA con su diseño NO EXPERIMENTAL realizándose una entrevista a diez (10) personas sobre la cuestión concluyendo lo siguiente:

Las autoridades deben de cuidar y orientar al pueblo, hacer labor de concientización de nuestro legado cultural que nos identifica como nación. Contribuir a la conservación de la historia de nuestro patrimonio arquitectónico. Así mismo estudiar y renovar las leyes emplazadas dado que, son obligaciones y compromisos tanto de las autoridades como de los habitantes de cada localidad que deben de tomarse en conjunto.

Es importante resaltar, el aporte realizado para este proyecto serian los diferentes "estilos de bienes patrimoniales" como lo son: Barroco, Churrigueresco, Gótico, Manierismo, Mudejar, Neoclásico, Plateresco, Renacimiento, Románico

Romero, E. (2017) en un trabajo realizado dentro de la Universidad Nacional Experimental del Táchira (UNET) denominado **“legislación para la protección del patrimonio arquitectónico, evolución del marco legal y gestión. caso venezolano”** expone de manera quirúrgica la matriz legal, tanto nacional como internacional, que abarca el 2do objetivo específico de este trabajo de grado. Su investigación es NO EXPERIMENTAL y netamente DOCUMENTAL; sobre esto concluyo con lo siguiente:

A pesar de la existencia de una normativa para la protección del patrimonio en el ámbito internacional, a nivel nacional es insuficiente, resulta un marco jurídico muy débil por la falta de instrumentos legales en alcaldías y gobernaciones que permitan defender su subsistencia, aquellas edificaciones sin ser declaradas patrimonio, no tienen ninguna defensa y corren el riesgo de desaparecer, al ser demolidas o transformadas, además de la poca voluntad política capacidad de las autoridades para adquirirlos en caso de ser declarados patrimonio. Por esto, el estado, los gobiernos regionales y locales deben reforzar el marco jurídico para posteriormente generar toda una campaña de promoción, encaminada al mantenimiento y conservación de los inmuebles.

Cabe destacar, el aporte realizado a este trabajo de grado fue ilustrarnos citando en sus páginas 3, 4, 5, 6 sobre la existencia de algunas las leyes, protocolos y cartas específicas entre las cuales tenemos:

Carta de Venecia 1964

Carta o declaración de Nairobi 1972

Ley Orgánica de Seguridad y defensa de la Nación 2013

Ley Orgánica para los Bienes Públicos 2014

Ley Orgánica de la Cultura 2014

Carrera, I. (2014) en su trabajo de grado titulado “Gestión de Uso y Riesgos del Patrimonio inmueble en el Ecuador. El Caso del Palacio Municipal de Vines” consignada como un Trabajo Final del Master Oficial en Conservación del Patrimonio Arquitectónico en la Universidad Politécnica de Valencia – Ecuador fija como su 3er objetivo específico “Establecer una metodología general de trabajo para aplicarla en un estudio de caso.” En este sentido, dicho trabajo logra completar el conocimiento para adquirir una metodología tasativa para los bienes inmuebles patrimoniales. Con respecto a su tipo y diseño de investigación se considera NO EXPERIMENTAL como también DESCRIPTIVA. Se considera tanto investigación documental como de campo porque se fundamenta en matrices lógicas y de baremacion. Se fundamental en una conteo estatal sobre bienes culturales donde nos dice que para el Ecuador están registrados 123.464 bienes históricos, culturales y patrimoniales donde solo se contabilizan con 21.726 registros en el sistema ABACO **Con respecto a la conclusión** tomada “El análisis de cada una de estas alternativas incluidas la oferta y demanda de educación y cultura, espacios bibliotecarios, espacios de exposiciones y turismo, sumado a la identificación de actores patrimoniales involucrados en el proyecto de restauración del Antiguo Palacio Municipal de Vines permitió proponer una matriz de valoración que contempla dos partes: la importancia patrimonial del inmueble y el análisis del criterio de la opción de uso. La aplicación de la matriz de marco lógico sintetizó las herramientas que permitirá lograr el objetivo del proyecto de Rehabilitación del Antiguo Palacio Municipal de Vines para la implementación del servicio de Biblioteca y Sala de Exposiciones. El presupuesto para la puesta en funcionamiento de la Biblioteca y Sala de Exposiciones se ha estimado en 350.000 dólares, el estudio completo del proyecto de restauración y la obra en un 50% estaría financiado por el SOS PATRIMONIO (Estado), el otro 50% estaría financiado por el municipio, quien pediría un crédito al Banco del Estado”. **Cabe destacar el aporte** realizado a esta investigación donde se tomaron parámetros que ayudaron a definir la construcción y empleo de una metodología tasativa.

2.2.- BASES TEORICAS DE ESTA INVESTIGACION

- Historia del Casco Central dentro del Municipio San Cristóbal
- Historia de los Objetos en Estudio (Bienes Inmuebles Patrimoniales)
- Conceptos de Bien, Bien Inmueble y Principios Inmobiliarios
- Conceptos de los diferentes tipos de Patrimonio
- Características del Patrimonio

HISTORIA DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL

La ciudad de San Cristóbal, capital del estado Táchira, se fundó el 31 de marzo de 1561 por el capitán Juan Maldonado de Ordóñez con la intención principal de hacer de la Villa un punto para el descanso de los viajeros.. Los intercambios humanos, culturales y comerciales, la sitúan en un pedestal entre las ciudades venezolanas. También la pasión por la actividad deportiva es otra de las distinciones de San Cristóbal, el estadio de Pueblo Nuevo es, por excelencia, el escenario futbolístico de Venezuela. Otro acontecimiento deportivo de la ciudad es la Vuelta al Táchira, que congrega a destacados especialistas de esta disciplina. En este sentido, la parroquia La Concordia, zona sur de San Cristóbal era la vieja Sabana como la llamaban desde la segunda mitad del siglo 19, sitio por excelencias de haciendas, por donde entraban los llaneros que traían los arreos de ganado al punto básico del Samán que todavía permanece cerca del terminal de pasajeros. Allí llegaban estos señores, se detenían, hacían sus negocios de ganado, y los primeros que fueron viviendo en San Cristóbal se asentaron en la zona del actual barrio La Guácara.

Sin embargo, los que tenían mayor interés económico buscaban el centro de la ciudad, pues la Sabana era un sitio de fincas ganaderas donde existió un señor llamado Lino Barrios que vivió en La Sabana, siendo un gran hacendado y suegro del compositor Telésforo Jaimes, creador de valeses y bambucos como "Pluma y Lira, Entre amigos, El Campo está Florido", entre otros. Telésforo James nació en Guasualito, y fue uno de esos arreadores de ganado que llega aproximadamente para 1890 a San Cristóbal, y era la zona de La Sabana, la preferida para salir a pasear a caballo. El Doctor Augusto Murillo Chacón, habla de los paseos que hacía el General Celestino Castro a la zona la Sabana para mirar y comprar ganado, compartir con los llaneros y salir del aburrimiento de San Cristóbal.

En la Sabana nació Pedro María Morantes, muy cerca de lo que hoy se conoce como la Plaza Miranda, escritor, abogado graduado en la Universidad de Los Andes en Mérida, quien murió en París en 1918, y se le conoce por ser un escritor combativo contra el régimen de Cipriano Castro. Esa zona comienza a tener forma a partir de 1940, las viejas haciendas van desapareciendo y cerca de ese año se establece lo que hoy día es la Plaza Venezuela, y allí construyen una plaza portátil de Toros de las ferias de enero. Un ingeniero de Capacho, Alberto Díaz González, diseña los trazados de las actuales calles de La Concordia cercanas al sector conocido como La urbanización ProPatria, hace todo ese trabajo de ingeniería, de abrir calles, hacer cloacas, aceras, dando paso en 1944 a la creación de dicha urbanización, que fue un empeño de Rafael Balza caficultor de la época y dueño de la óptica Táchira.

Con el tiempo esta importante parroquia creció rápidamente y fue el presidente de Venezuela General Marcos Pérez Jiménez quien le dio un acelerado crecimiento. Obras de envergadura construidas en la década del 50 del siglo pasado

Los criterios generales de valoración, se hace necesario describir las características urbanísticas y sociales del sector CASCO HISTORICO DE LA CIUDAD DE SAN CRISTOBAL como parte integrante del Casco Histórico de la ciudad, ha estado sometido a un proceso de degradación urbanística y social que tuvo su origen HACE AÑOS , coincidiendo con la expansión del ensanche de la ciudad. La primera circunstancia a tener en cuenta en la valoración a realizar es la propia trama urbanística existente. Se trata de un SECTOR histórico, dentro del perímetro que antaño, su escasa anchura acorde con las necesidades de otras épocas, la escasez de espacios libres, la falta de servicios públicos, la ausencia de establecimientos comerciales de todo tipo, han convertido a este sector de la ciudad en un SECTOR atractivo desde el punto de vista comercial y constructivo.

DELIMITACION DE SAN CRISTOBAL

Es importante resaltar la ubicación táctica de la ciudad San Cristóbal, capital del estado Táchira; se encuentra localizada por una distancia de 820km hasta Caracas (1167 por la TRASANDINA) y con 45km que la separan de la línea fronteriza con Cúcuta. Sus vías limítrofes son:

NORTE: Troncal 1 o la famosa carretera PANAMERICANA

SUR: Troncal 5 o coloquialmente conocida como “vía el llano”

OESTE: Vía montañosa hacia la frontera atravesando poblados como Zorca, El Valle, La Laja, Capacho, San Antonio del Táchira y finalmente la ciudad de Cúcuta.

PLANES URBANISTICOS DE LA CIUDAD

Serán separados en tres (3) etapas:

1. **Primera Etapa (1936-1965):** se comienzan a nombran los famosos PLANES REGULADORES (que fracasan básicamente por dos razones: falta de enfoque tanto profesional como técnico y por la ambigua definición territorial)
2. **Segunda Etapa (1968-1989):** se decretan los PLANES REGIONALES; básicamente mediante la creación de CORDIPLAN (1958), se comienzan a promulgar los PLANES DE LA NACION (los cuales cambiaban cada vez que llegaba un nuevo presidente). Se altera la geometría político territorial designando las REGIONES, metiendo al estado como REGION LOS ANDES junto a MERIDA, TRUJILLO, BARINAS y el Municipio Páez del Estado APURE).

En este sentido, esta fase fue mucho mas burocratica y jurídica por la publicación de leyes. Cabe destacar su burocratización por ideas publicas como: Planes de Incio Nacional, la fracasa Teoria de los Polos, V Plan de la Nacion (1976-1980), los Planes de Desarrollo Urbano; también el VII Plan Nacional (1985-1990).

En este sentido, también fue Jurídicamente estancada por las dos (2) leyes con carácter orgánico de mayor impacto sobre la materia: la Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio (1983) y la Ley de Ordenación Urbanística (1987); ambas vigentes hasta el dia de hoy sin que ayudasen mucho al desarrollo del estado ni mucho menos de la ciudad.

3. Tercera Etapa (1990-1998): esta seria la única fase de perspectiva positiva con respecto al tema; ya que se trato de la **DESREGULARIZACION DE LA ECONOMIA** lo que se traducía en una **descentralización de recursos**; siendo su principal base el VIII PLAN NACIONAL (1990-1995) pero la inestabilidad política (el caracazo 1989, 2 golpes de estado 1992, la expulsión de Carlos Andrés en 1993) hizo que fuese imposible se realizara esta visión.

Actualmente existe algo llamado PNOT (Plan Nacional para la Ordenación del Territorio) el cual es igual o aun MAS INUTIL que los planes anteriores clasificando la ordenación del territorio en la siguiente forma:

Centro Nacional

Regiones

SubRegional (1er orden y 2do orden)

Es importante resaltar que los objetos de estudio, tanto la casa STEINVORTH como el ATENEO del Táchira, se encuentran alrededor de la Plaza Bolívar. Entonces se realizara un breve resumen destacando su importancia. Cabe destacar, se tienen los siguientes datos:

LINDEROS DE LA PLAZA BOLIVAR

NORTE: ateneo del Táchira también llamado salón de lectura (objeto de estudio 1)

SUR: Conjunto de edificios comúnmente conocidos como “Centro Cívico”.

ESTE: 7ma Avenida

OESTE: Casa Steinvorth también llamada Casa de la Lectura (objeto de estudio 2)

HISTORIA DE LA PLAZA BOLIVAR

Anteriormente se llamaba PLAZA PAEZ (el nombre de Plaza Bolívar lo tenía la actual Plaza Miranda) pero se lo cambiaron cuando remodelaron la plaza ubicada en el centro de la ciudad. Cabe destacar, poseía un busto de libertador, pero este muy removido para colocarlo en el puente internacional Simón Bolívar que conecta San Antonio y Cúcuta.

Se dice que allí Luis Felipe Ramon y Rivera escribió el himno del estado Táchira. Específicamente se encuentra en la calle 9 entre la carrera 6 y 7ma avenida; posee un área de 4.717 m² siendo inaugurada el 20 de mayo en 1929 por el entonces presente del estado Táchira Gral. Juan Alberto Ramírez

A cada edificación patrimonial se registraran las siguientes características:

a) Localización.

b) Uso.

c) Configuración geométrica de la parcela.

d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.

e) Superficie.

f) Antigüedad y estado de conservación.

g) Calidad de la edificación.

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.

i) Fecha de toma de datos del comparable.

Introducción a la Metodología Patrimonial Inmobiliaria

La Economía del Patrimonio es una rama de la Ciencia Económica que en la actualidad ha despertado un mayor interés por parte de investigadores. En un mundo tan cambiante cada día el hombre trata de buscar factores endógenos que le permitan utilizarlos en pos del desarrollo local sostenible, utilizándose el patrimonio histórico-cultural como un elemento dinamizador de éste.

Esta investigación tiene como objetivo exponer un modelo y procedimiento metodológico para la valoración económica de inmuebles patrimoniales, contextualizado a la economía cubana y su problemática en el ámbito urbano.

Su aporte fundamental radica en aportar los elementos necesarios para la toma de decisiones por parte de los actores encargados de diseñar, evaluar y ejecutar estrategias relacionadas con el manejo y conservación del patrimonio en función del desarrollo de una ciudad.

La imagen de una ciudad es la síntesis de su identidad, definida por un conjunto de atributos de carácter permanente, que constituyen su esencia y sirven para diferenciarla de otras urbes. La identidad urbana tiene una doble dimensión: funcional y cultural.

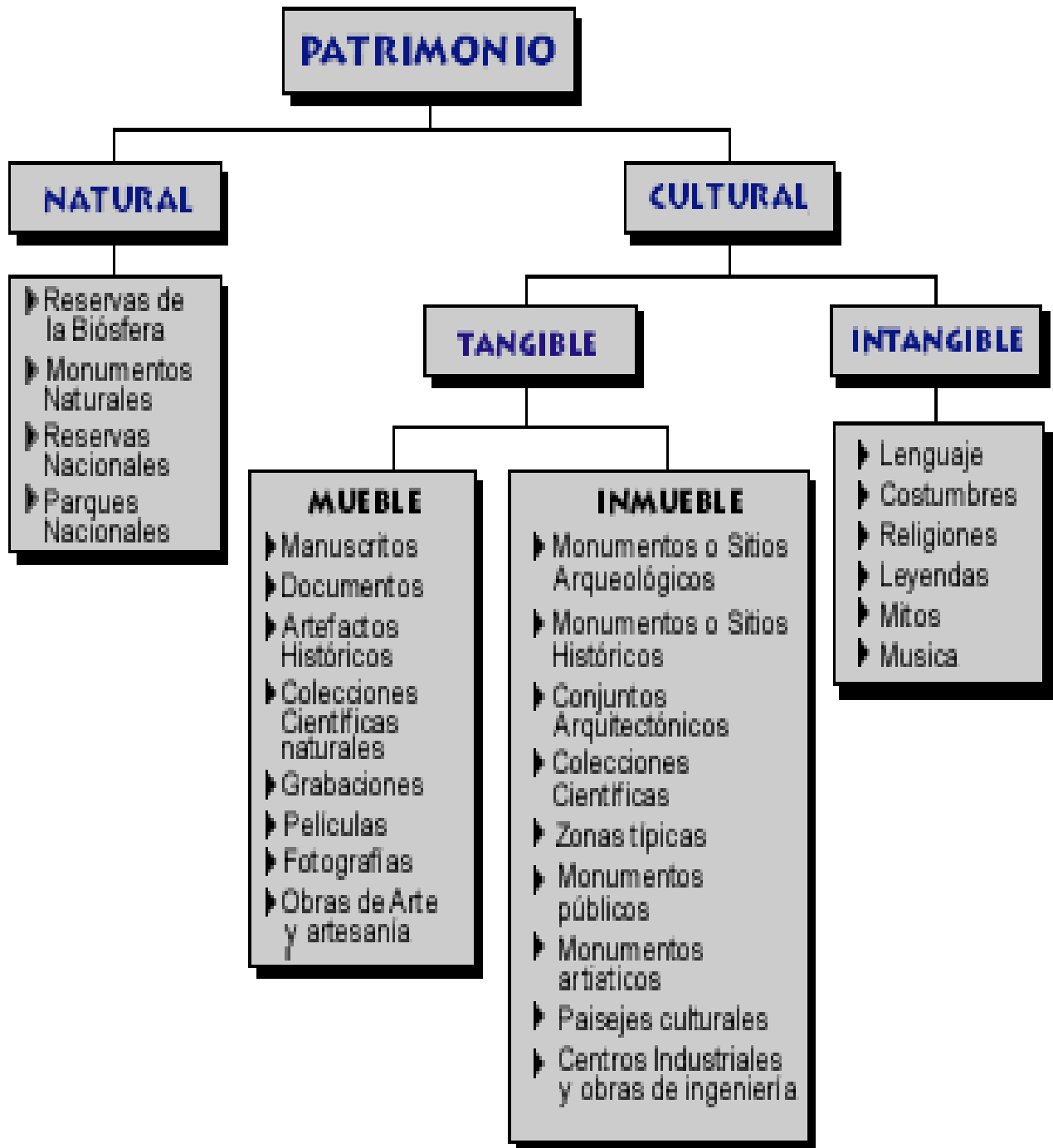
En cualquiera de ellas resalta el patrimonio histórico cultural, identificado como un recurso endógeno que forma parte de su potencial de desarrollo, pues se construye mediante un complejo proceso de atribución de valores sometido al devenir de la historia y al propio dinamismo de las sociedades.

El patrimonio histórico cultural es el conjunto de bienes muebles e inmuebles, materiales e inmateriales, de propiedad de particulares o de instituciones u organismos públicos o semi-públicos que poseen un valor excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia, de la cultura en suma, y, por lo tanto, son dignos de ser considerados y conservados para la nación y conocidos por la población a través de generaciones como rasgos permanentes de su identidad. (Asuaga, 2007).

El patrimonio histórico cultural se divide en dos tipos: tangible e intangible. A su vez, el patrimonio tangible se puede clasificar en mueble e inmueble. Los autores de este trabajo centran su atención en los de primer tipo por ser la expresión más visible de las culturas a través de grandes realizaciones materiales.

La gestión vinculada al patrimonio, con un significativo peso de la valoración económica, ha ido cobrando en los últimos años una mayor fuerza, teniendo en cuenta que al constituir una fuente endógena para el desarrollo de una localidad, en especial, para las ciudades, se hace mucho más importante la detección de qué se debe conservar, cómo y para qué.

ESQUEMA DEL PATRIMONIO NACIONAL



PRINCIPIOS ECONOMICOS DE LA VALORACION INMOBILIARIA

En economía se han determinado un número de principios básicos que determinan el valor de un bien, servicio o producto en cualquier mercado, y son estos los principios fundamentales de los métodos valuatorios utilizados actualmente para valorar todos los bienes inmuebles.

- **principio de sustitución:** el valor es determinado directamente por los valores de los bienes que pueden sustituirlos.

- **principio de cambio:** los bienes raíces tiene vida larga y son expuestos a diferentes cambios según las condiciones: económicas, físicas, sociales y políticas.

- **principio de conformidad:** el valor máximo de un inmueble se logra cuando existe un grado razonable de homogeneidad social y económica.

- **principio de consistencia:** una propiedad en transición a otro uso, no debe valuarse considerando un uso para la tierra y otro para las mejoras.

- **principio de equilibrio:** debe existir una armonía entre la oferta y la demanda.

- **principio de progresión y regresión:** entre dos propiedades de calidad semejante; la de inferior valor lo incrementa por la cercanía o asociación a la de mayor valor, y viceversa.
- **principio de anticipación:** el valor de un inmueble puede ser afectado por la expectativa futura de cambios de tipo económico, físico, etc.
- **La ley de la oferta y la demanda:** el valor de un bien aumenta si la demanda se incrementa o si la oferta disminuye; y el valor de un bien se disminuye, si la demanda se decrementa o si la oferta aumenta.

Partiendo de estos principios se puede determinar una gran variedad de valores, dependiendo de los factores físicos, económicos, políticos, y sociales, de aquí se parte de que tantos valores como cualidades o características propias de los objetos, que son susceptibles de comparación, de la percepción de los actores involucrados o del propósito mismo de su búsqueda. . Principios que podrían ser básicos para un método valuatorio aplicado a inmuebles catalogados. Pero el primer paso para la determinación del valor es su clasificación. Como dice Fabián Garre (2001): La clasificación de un bien inmueble del Patrimonio urbano-arquitectónico le permite ser reconocido por la comunidad garantizando su conservación, su protección, y otorgarle un estatus

La valuación de inmuebles catalogados, como todo proceso valuatorio, debe sustentarse en un estudio serio y profundo de las características físicas, económicas, legales y de mercado tradicionales del bien (objetivas), en la valoración exhaustiva de los valores subjetivos del objeto arquitectónico, así como en una metodología de corte científico, que fundamente una conclusión valuatoria de razonable y confiable precisión”

CONCEPTO DE PATRIMONIO Y SU FILOLOGIA

La palabra **patrimonio** viene de latín **patri** ('padre') y **monium** ('recibido'), que significa «lo recibido por línea paterna». El concepto de patrimonio se remonta al derecho romano temprano (durante la República romana), periodo en el cual era la propiedad familiar y heredable de los patricios (de pater, 'padre') que se transmitía de generación a generación y a la cual todos los miembros de una gens o familia amplia tenían derecho.

A pesar que el dominio —entendido como derecho sobre la esencia de la cosa, es decir, el derecho absoluto sobre ella sobre esa propiedad no era de ningún individuo en particular, sino de la familia como tal a través de las generaciones, en ese periodo se entendía que estaba bajo el control o administración del pater familias, quien podía disponer de los bienes libremente pero estaba bajo la obligación de preservarla y aumentarla en la medida de lo posible: Guillermo Borda resume la situación así: «El pater familiae preside una comunidad constituida por su mujer, hijos, parientes y esclavos. Tenía sobre todos poder de vida y muerte... Era el dueño de todos los bienes familiares y disponía libremente de ellos, quienquiera los hubiera adquirido con su trabajo».

Ese doble sentido del término se mantuvo en la tradición legal hasta aproximadamente la promulgación del Código Napoleónico. Si bien el código mismo trata el concepto de manera superficial la “ruptura” con la concepción tradicional de patrimonio fue tal que algunas autoridades trazaron el origen del concepto a este momento. Dado que las disciplinas sociales modernas tienden a considerar la propiedad como un conjunto de derechos, esa “teoría del patrimonio” tiende a referirse a derechos más que a cosas: patrimonio es «el conjunto de derechos y obligaciones de una persona jurídica».

PATRIMONIO CULTURAL

Es la herencia cultural propia del pasado de una comunidad, mantenida hasta la actualidad y transmitida a las generaciones presentes. Las entidades que identifican y clasifican determinados bienes como relevantes para la cultura de un pueblo, de una región o de toda la humanidad, velan también por la salvaguarda y la protección de esos bienes, de forma tal que sean preservados debidamente para las generaciones futuras y que puedan ser objeto de estudio y fuente de experiencias emocionales para todos aquellos que los usen, disfruten o visiten.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Se puede entender un edificio, un conjunto de edificios o las ruinas de un edificio o de un conjunto de edificios que, con el paso del tiempo, han adquirido un valor mayor al originalmente asignado y que va mucho más allá del encargo original. Este valor, puede ser cultural o emocional, físico o intangible, histórico o técnico. Las obras de arquitectura que pueden considerarse de patrimonio arquitectónico serán entonces las que, debido a una multiplicidad de razones, no todas de índole técnica o artística, se consideran que, sin ellas, el entorno donde se ubican dejaría de ser lo que es.

CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DEL PATRIMONIO

Desde el punto de vista más simple, explícito en muchas legislaciones a partir del Código Napoleónico, considerando el patrimonio ya sea como la herencia de un individuo o como su propiedad, el patrimonio solamente abarca elementos capaces de ser evaluados monetariamente o de apreciación pecuniaria. Así, existen derechos *extra-patrimoniales*, como lo son el derecho a la vida, a la libertad, al voto, etc, que, a pesar de ser ejercidos individualmente, no son de propiedad individual propiamente tal, razón por la cual el sujeto no puede disponer de ellos como sí lo puede hacer con los bienes de su patrimonio.

Es a partir de esta concepción como en algunos países se aplica el llamado impuesto sobre el patrimonio. Desde este punto de vista el patrimonio se compone de un activo y un pasivo:

PATRIMONIO HISTORICO

Se denomina **patrimonio histórico** al conjunto de bienes, tanto materiales como inmateriales, acumulados a lo largo del tiempo. Estos bienes pueden ser de tipo histórico de diversa índole, artístico (arquitectónico, escultórico, etc.) paleontológico, arqueológico, etnográfico, documental, bibliográfico o técnico, así como sitios naturales o parques, que por su ecosistema o valor histórico deban ser protegidos. Esta diversidad del tipo de bienes que comprende, explica que últimamente el término tienda a sustituirse por el de «**bienes culturales**» (Patrimonio cultural) acepción más reciente y de uso internacional.

Algunas definiciones, han tenido una atención especial, como la aportada por H. Rivière: "El Patrimonio Histórico son aquellos bienes materiales e inmateriales, sobre los que como en un espejo, la población se contempla para reconocerse, donde busca explicación del territorio, donde está enraizada y en el que se sucederán los pueblos que le precedieron. Un espejo que la gente ofrece a sus huéspedes para hacerse entender, en el respeto a su trabajo, de sus formas de comportamiento y de su intimidad". Esta definición nos expresa la relación entre bienes culturales, población y visitantes, establecida en un marco territorial concreto y donde existe un sentido de "identidad" o diferenciación que desea transferirse al conjunto de la sociedad. Debemos considerar al Patrimonio Histórico, más allá del objeto, definido de forma dinámica, como unidad de acción donde confluyen diferentes disciplinas académicas, colectivos profesionales, instituciones (públicas y privadas), asociaciones y organizaciones ciudadanas con el fin de perpetuar la memoria para el futuro.

La nueva terminología define un nuevo momento histórico y cultural donde es insuficiente la mera noción material y se potencia la concepción de producto cultural, de forma que se amplía el catálogo de bienes integrantes e incluso hasta lo producido hoy en día, siempre que suponga una plasmación de las vivencias y problemas de una sociedad en un contexto histórico. Deben poseer un incontestable interés cultural. Sin embargo, la tradición en este siglo ha situado el estudio y la acción sobre los Bienes Culturales fundamentalmente en el objeto y tratamientos materiales e inmateriales, olvidándose de la diversidad de actividades que sobre ellos se desarrollan y la pluralidad de agentes que pueden intervenir. Ahora no sólo los grandes monumentos o tesoros forman parte del Patrimonio Histórico sino también los yacimientos arqueológicos, iglesias, castillos, casas antiguas, libros de bibliotecas y documentos de archivos, máquinas o instrumentos, viejas costumbres y las artesanías

PATRIMONIO MUNDIAL

Aunque el organismo que más ha hecho por el patrimonio es la UNESCO, esta institución no es la única, ni la primera, surgida en defensa de los bienes culturales mundiales. Ya la Sociedad de Naciones, creada tras la I Guerra Mundial, contaba con la «Oficina Internacional de Museos» y el «Instituto de Cooperación Internacional», dos instituciones dependientes de la denominada «Comisión Internacional de Cooperación Internacional» de la que eran filiales. Uno de los trabajos más importantes llevados a cabo por la primera de aquellas filiales fue la realización de la Conferencia de Atenas en octubre de 1931, cuyas conclusiones se plamaron en la llamada «Carta de Atenas», dedicada a la conservación del patrimonio arquitectónico. Más tarde se organizó un grupo internacional de expertos que tenía como tarea el preparar un texto de un tratado internacional para la protección de obras de tipo histórico y artístico, pero debido al estallido de la II Guerra Mundial los trabajos quedaron paralizados. La preparación de aquel texto se basó en el «Pacto Roerich», tratado multilateral firmado en Washington, DC en 1935 que tenía como objetivo la protección en caso de guerra de determinados bienes muebles e inmuebles. La creación de la ONU tras la II Guerra Mundial implicaría un nuevo avance en la protección de los bienes culturales, pues cinco meses después de su fundación en junio de 1945, la ONU crea un organismo especializado en temas de cultura, la UNESCO, que tiene entre sus principales cometidos la conservación del patrimonio cultural. Para ello cuenta con la colaboración de diversas organizaciones no gubernamentales especializadas, entre las que se hayan la «Oficina Internacional de Museos» (heredera de la que existió con la Sociedad de Naciones y conocida por sus siglas en inglés: ICOM), el «Consejo Internacional de Monumentos y Sitios» (ICOMOS) y el «Centro Internacional de Estudios para la Conservación y Restauración de los Bienes Culturales» (ICCROM).

PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Sin duda una de las medidas tomadas por la UNESCO que han tenido más repercusión ha sido la creación en 1972 de la figura de «Patrimonio Mundial Cultural y Natural» y la inclusión de numerosos bienes mundiales excepcionales en esta categoría, también conocida como **«Patrimonio Cultural de la Humanidad»**, **«Patrimonio Común»** y más coloquialmente como **«Patrimonio de la Humanidad»**, y en el que tienen cabida desde obras humanas a parajes naturales de singular importancia.

Es el título conferido por la Unesco a sitios específicos del planeta (sean bosque, montaña, lago, cueva, desierto, edificación, complejo arquitectónico, ruta cultural, paisaje cultural o ciudad) que han sido propuestos y confirmados para su inclusión en la lista mantenida por el programa Patrimonio de la Humanidad, administrado por el Comité del Patrimonio de la Humanidad, compuesto por 21 Estados miembros a los que elige la Asamblea General de Estados Miembros por un periodo determinado.¹

El objetivo del programa es catalogar, preservar y dar a conocer sitios de importancia cultural o natural excepcional para la herencia común de la humanidad. Bajo ciertas condiciones, los sitios mencionados pueden obtener financiación para su conservación del Fondo para la conservación del Patrimonio mundial. Fue fundado por la Convención para la cooperación internacional en la protección de la herencia cultural y natural de la humanidad, que posteriormente fue adoptada por la conferencia general de la Unesco el 16 de noviembre de 1972. Desde entonces, 193 Estados Miembros han ratificado la convención.

Al año 2018, el catálogo consta de un total de 1092 sitios del Patrimonio Mundial, de los cuales 845 son culturales, 209 naturales y 38 mixtos, distribuidos en 167 países.² Por cantidad de sitios inscritos lideran Italia (54 sitios), China (53 sitios), España (47 sitios), Alemania(44 sitios), Francia (44 sitios), India (37 sitios) y México (35 sitios). Castilla y León es la región del mundo con más bienes culturales Patrimonio Mundial, con 8, por delante de las regiones italianas de la Toscana y de la Lombardía, ambas con 6 bienes.^{3 4} La Unesco se refiere a cada sitio con un número de identificación único, pero las nuevas inscripciones incluyen a menudo los sitios anteriores ahora enumerados como parte de descripciones más grandes. Consecuentemente, el sistema de numeración termina actualmente sobre 1500, aunque realmente haya 1092 catalogados; con el añadido de que muchos de los Patrimonios de la Humanidad se encuentran divididos en múltiples ubicaciones, aún siendo el mismo sitio, principalmente aquellos que son rutas culturales, conjuntos de un mismo concepto de sitio natural protegido, o paisajes culturales.

Cada sitio Patrimonio Mundial pertenece al país en el que se localiza, pero se considera en el interés de la comunidad internacional y debe ser preservado para las futuras generaciones. La protección y la conservación de estos sitios son una preocupación de los 193 Estados miembros de la Unesco.

A continuación se recuerdan los nueve (9) sitios en Venezuela que son PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD según la UNESCO; estos son:

PATRIMONIO HISTORICO Y NATURAL

1. Coro y su Puerto (desde 1993)
2. Canaima (desde 1994)
3. Ciudad Universitaria (2000)

PATRIMONIO CULTURAL

4. Diablos Danzantes de Venezuela (Estados Miranda, Aragua, Carabobo, Guárico, Cojedes y Vargas 2012).
5. La Parranda de San Pedro de Guarenas y Guatire (Miranda 2013)
6. Conocimientos y Técnicas Tradicionales vinculados al cultivo y procesamiento de la Curagua (Monagas 2015)
7. Carnaval del Callao (Bolívar 2016)

PATRIMONIO INMATERIAL

8. Tradición Oral Mapoyo (Estados Bolívar y Amazonas desde 2014)
9. Cantos de Trabajo de los Llanos (Colombia y Venezuela 2017)

CARACTERISTICAS DE LOS BIENES PATRIMONIALES

La valoración económica de los bienes integrantes del patrimonio histórico-cultural, permite que haya una medida común (unidades monetarias), en su comparación entre sí y con otros bienes, mostrándose muy útil para orientar el diseño, evaluación y ejecución de estrategias relacionadas con el manejo y conservación del patrimonio.

Esto propicia que por parte de las entidades encargadas de la gestión del patrimonio, cualquier valoración que se realice coadyuve a la gestión del desarrollo urbano, sobre todo en aquellas ciudades con altos valores históricos culturales, pues ofrecería elementos que permitan:

- Jerarquizar hacia qué aspectos deben dirigirse las acciones por parte de los gestores del patrimonio para mantener éste.

- Señalar los puntos que deben ser objetos de medidas preventivas e incluso correctivas, a fin de protegerlos de situaciones que puedan provocar su deterioro; garantizando el diseño de proyectos relacionados con la salvaguarda y rescate de los valores patrimoniales y elementos significativos de la construcción.

- Alertar sobre aquellos que demandan la mayor atención en pos de su conservación y los que, además, pueden potenciarse, por ejemplo, para la actividad turística, regulando las políticas a implementar para su mejor funcionamiento.
- Potenciar la promoción de los valores patrimoniales del bien, y de la existencia de proyectos y planes de conservación, prevención de riesgos y mantenimiento sistemáticos; contribuyendo a la gestión del desarrollo de la ciudad.
- Fundamentar el destino de los recursos a emplear, el logro de un adecuado manejo de los mismos, y el establecimiento de niveles de prioridad en las políticas de intervención.

Al respecto, en la bibliografía revisada por los autores, existen en el ámbito internacional varias metodologías para abordar estas peculiaridades; no obstante, presentan limitaciones, fundamentalmente asociadas a la no realización de una estimación concreta del valor del bien y basadas en mecanismos de economías de mercado

TIPOS DE CONSTRUCCIONES PATRIMONIALES

Su rasgo constructivo fundamental obtenido según el carácter de la construcción, el cual puede ser: Típico, Relevante o Excepcional.

Carácter Típico: Está referido a una construcción común de su época o estilo, donde se respetan los códigos formales de los estilos arquitectónicos, y cuyas características pueden observarse en otras de su mismo origen.

Carácter Relevante: Cuando representa un edificio de gran importancia porque sus significados ilustran aspectos importantes de la obra, tales como función y sistema constructivo, entre otros. Son, en sentido general, edificios que destacan o son significativos dentro de su propio estilo.

Carácter Excepcional: Está referido a aquellos inmuebles que constituyen un testimonio íntegro y original de las respuestas arquitectónicas de un tema, clase o sector social. Lo poseen construcciones consideradas únicas, raras, exponentes máximos de una época o estilo.

EJEMPLO METODO REGRESION LINEAL MULTIPLE

En términos generales se puede representar por $Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_k X_k$

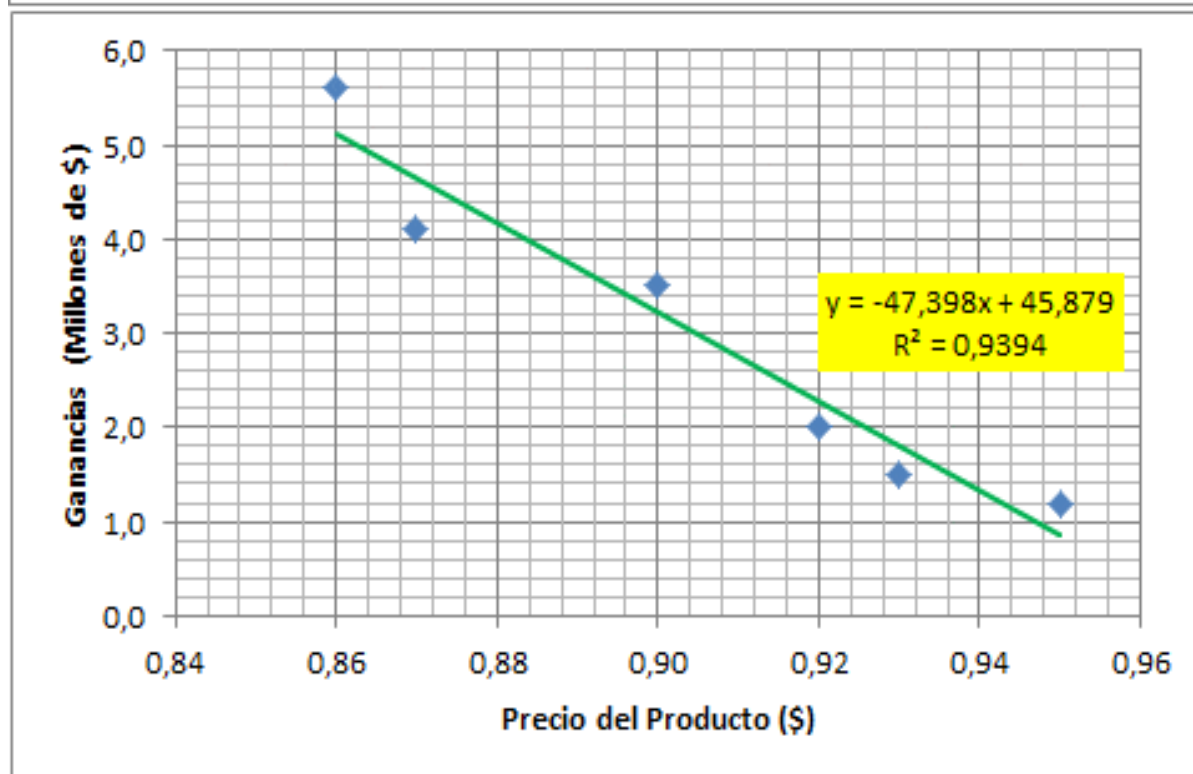
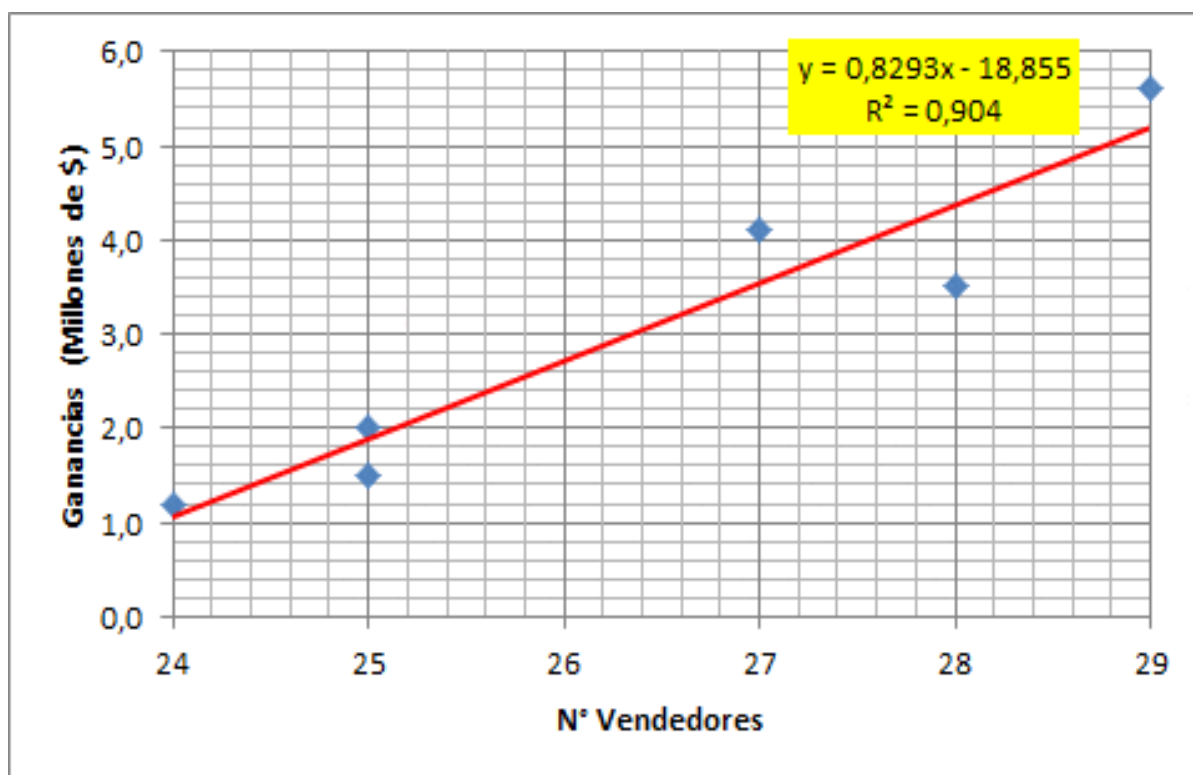
donde Y es **variable dependiente**,

$X_1, X_2, \dots, X_k$ las **variables independientes** y

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k$ los **coeficientes de la regresión**. En particular consideraremos en el siguiente ejemplo una variable dependiente (Ganancias en Millones de \$) y 2 variables explicativas o independientes (Número de Vendedores y Precio del Producto \$), es decir, $Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2$, donde X_1 es el N° de Vendedores y X_2 el Precio del Producto (\$)

Año	Ganancias (Millones de \$)	N° Vendedores	Precio del Producto (\$)
1	1,2	24	0,95
2	1,5	25	0,93
3	2,0	25	0,92
4	3,5	28	0,90
5	4,1	27	0,87
6	5,6	29	0,86

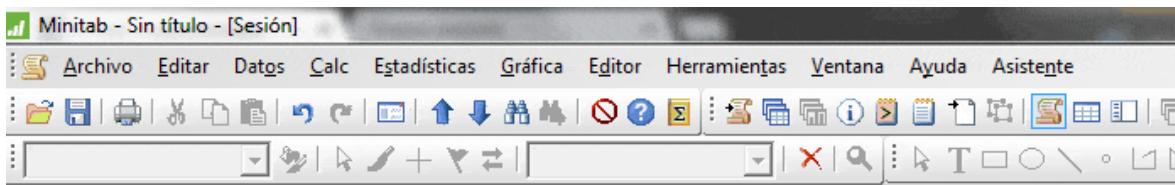
La Regresión Lineal se usa para realizar un pronóstico de demanda; allí se demuestra el procedimiento para obtener una regresión lineal simple con una variable explicativa, lo cual se favorece con la utilización de las herramientas que provee Microsoft Excel como se muestra en los siguientes gráficos:



Ahora buscamos explicar las Ganancias en Millones de \$ a través del Número de Vendedores y Precio del Producto \$? (ambas variables independientes o explicativas en forma simultanea). Existen varias alternativas para lograr lo anterior. Un procedimiento sencillo es utilizar la herramienta de **Análisis de Datos** de Excel cuya implementación se muestra a continuación:

<i>Estadísticas de la regresión</i>	
Coeficiente de correlación múltiple	0,986050512
Coeficiente de determinación R ²	0,972295612
R ² ajustado	0,953826019
Error típico	0,368549128
Observaciones	6
ANÁLISIS DE VARIANZA	
	<i>Grados de libertad</i>
Regresión	2
Residuos	3
Total	5
	<i>Coeficientes</i>
Intercepción	19,8754386
Variable X 1	0,361403509
Variable X 2	-29,18128655

A diferencia en los coeficientes de la regresión de ambos procedimientos obedece sólo a aspectos de visualización de los resultados. Luego, la interpretación es la siguiente: **las variables independientes Número de Vendedores y Precio del Producto \$ explican el 97,23% de la variación de las Ganancias en Millones de \$**. Notar que al considerar 2 variables independientes el coeficiente de determinación r^2 aumenta en comparación a las alternativas que consideran sólo una variable independiente o explicativa.



Resultados para: Hoja de trabajo 3

Análisis de regresión: Ganancias (Millones de \$) vs. N° Vendedores. Precio del Producto (\$)

Análisis de Varianza

Fuente	GL	SC Ajust.	MC Ajust.	Valor F	Valor p
Regresión	2	14,3008	7,1504	52,64	0,005
N° Vendedores	1	0,4842	0,4842	3,56	0,155
Precio del Producto (\$)	1	1,0042	1,0042	7,39	0,073
Error	3	0,4075	0,1358		
Total	5	14,7083			

Resumen del modelo

S	R-cuad.	R-cuad. (ajustado)	R-cuad. (pred)
0,368549	97,23%	95,38%	85,71%

Coefficientes

Término	Coef	EE del coef.	Valor T	Valor p	VIF
Constante	19,9	14,4	1,38	0,262	
N° Vendedores	0,361	0,191	1,89	0,155	5,21
Precio del Producto (\$)	-29,2	10,7	-2,72	0,073	5,21

Ecuación de regresión

Ganancias (Millones de \$) = 19,9 + 0,361 N° Vendedores - 29,2 Precio del Producto (\$)

2.3.- BASES LEGALES DE ESTA INVESTIGACION

En este proyecto, se recurrirá a la indagación del marco legal tanto nacional como internacional; en primer lugar, debido a que las leyes nacionales no tienen una guía o estándar para los bienes patrimoniales (cuando se descubre alguno solo aplican la ley de expropiación por causa de utilidad pública, luego absorben el inmueble dejándolo a su suerte en la burocracia estatal). También porque, en segundo lugar, las estructuras que se mostraran son de origen colonial (España). En este sentido, se hará hincapié sobre el II^{do} Protocolo dictado en la Convención de Ginebra el 14 de Mayo en 1954 relativo a la protección de Bienes Patrimoniales en Caso de un Conflicto Armado; siendo esta no solo la base legal mas acertada con respecto a nuestro tema, sino también para definir estándares que prevean una posible intervención militar.

BASE LEGAL INTERNACIONAL

Las Altas Partes Contratantes,

Reconociendo que los bienes culturales han sufrido graves daños en el curso de los últimos conflictos armados y que, como consecuencia del desarrollo de la técnica de la guerra, están cada vez más amenazados de destrucción;

Convencidas de que los daños ocasionados a los bienes culturales pertenecientes a cualquier pueblo constituyen un menoscabo al patrimonio cultural de toda la humanidad, puesto que cada pueblo aporta su contribución a la cultura mundial;

Considerando que la conservación del patrimonio cultural presenta una gran importancia para todos los pueblos del mundo y que conviene que ese patrimonio tenga una protección internacional;

Inspirándose en los principios relativos a la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado, proclamados en las Convenciones de La Haya de 1899 y de 1907 y en el Pacto de Washington del 15 de abril de 1935;

Considerando que esta protección no puede ser eficaz a menos que se organice en tiempo de paz, adoptando medidas tanto en la esfera nacional como en la internacional;

Resueltas a adoptar todas las disposiciones posibles para proteger los bienes culturales;

Han convenido en las disposiciones siguientes:

CONVENCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES CULTURALES EN CASO DE CONFLICTO ARMADO 1954

Capítulo 1. Disposiciones generales sobre la protección

Artículo 1: Definición de los Bienes Culturales

Para los fines de la presente Convención, se considerarán bienes culturales, cualquiera que sea su origen y propietario:

a. Los bienes, muebles o inmuebles, que tengan una gran importancia para el patrimonio cultural de los pueblos, tales como los monumentos de arquitectura, de arte o de historia, religiosos o seculares, los campos arqueológicos, los grupos de construcciones que por su conjunto ofrezcan un gran interés histórico o artístico, las obras de arte, manuscritos, libros y otros objetos de interés histórico, artístico o arqueológico, así como las colecciones científicas y las colecciones importantes de libros, de archivos o de reproducciones de los bienes antes definidos;

b. Los edificios cuyo destino principal y efectivo sea conservar o exponer los bienes culturales muebles definidos en el apartado a. tales como los museos, las grandes bibliotecas, los depósitos de archivos, así como los refugios destinados a proteger en caso de conflicto armado los bienes culturales muebles definidos en el apartado a.;

c. Los centros que comprendan un número considerable de bienes culturales definidos en los apartados a. y b., que se denominarán «centros monumentales».

Artículo 2: Protección de los Bienes Culturales

La protección de los bienes culturales, a los efectos de la presente Convención, entraña la salvaguardia y el respeto de dichos bienes.

Artículo 3: Salvaguardia de los Bienes Culturales

Las Altas Partes Contratantes se comprometen a preparar en tiempo de paz, la salvaguardia de los bienes culturales situados en su propio territorio contra los efectos previsibles de un conflicto armado, adoptando las medidas que consideren apropiadas.

Artículo 6: Identificación de los Bienes Culturales

De acuerdo con lo que establece el artículo 16, los bienes culturales podrán ostentar un emblema que facilite su identificación

Artículo 8: Concesión de la Protección Especial

1. Podrán colocarse bajo protección especial un número restringido de refugios destinados a preservar los bienes culturales muebles en caso de conflicto armado, de centros monumentales y otros bienes culturales inmuebles de importancia muy grande, a condición de que:

- a. Se encuentren a suficiente distancia de un gran centro industrial o de cualquier objetivo militar importante considerado como punto sensible, como por ejemplo un aeródromo, una estación de radio, un establecimiento destinado a trabajos de defensa nacional, un puerto o una estación ferroviaria de cierta importancia o una gran línea de comunicaciones;
- b. No sean utilizados para fines militares.

2. Puede asimismo colocarse bajo protección especial todo refugio para bienes culturales muebles, cualquiera que sea su situación, siempre que esté construido de tal manera que según todas las probabilidades no haya de sufrir daños como consecuencia de bombardeos.

3. Se considerará que un centro monumental está siendo utilizado para fines militares cuando se emplee para el transporte de personal o material militares, aunque sólo se trate de simple tránsito, así como cuando se realicen dentro de dicho centro actividades directamente relacionadas con las operaciones militares, el acantonamiento de tropas o la producción de material de guerra.

4. No se considerará como utilización para fines militares la custodia de uno de los bienes culturales enumerados en el párrafo primero por guardas armados, especialmente habilitados para dicho fin, ni la presencia cerca de ese bien cultural de fuerzas de policía normalmente encargadas de asegurar el orden público.

5. Si uno de los bienes culturales enumerados en el párrafo primero del presente artículo está situado cerca de un objetivo militar importante en el sentido de ese párrafo, se le podrá colocar bajo protección especial siempre que la Alta Parte Contratante que lo pida se comprometa a no hacer uso ninguno en caso de conflicto armado del objetivo en cuestión, y, especialmente, si se tratase de un puerto, de una estación ferroviaria o de un aeródromo, a desviar del mismo todo tráfico. En tal caso, la desviación debe prepararse en tiempo de paz.

6. La protección especial se concederá a los bienes culturales mediante su inscripción en el «Registro Internacional de Bienes Culturales bajo Protección Especial». Esta inscripción no podrá efectuarse más que conforme a las

disposiciones de la presente Convención y en las condiciones previstas en el Reglamento para su aplicación.

Artículo 9: Inmunidad de los Bienes Culturales bajo Protección Especial

Las Altas Partes Contratantes se comprometen a garantizar la inmunidad de los bienes culturales bajo protección especial absteniéndose, desde el momento de la inscripción en el Registro Internacional, de cualquier acto de hostilidad respecto a ellos salvo lo establecido en el párrafo 5 del artículo 8 y de toda utilización de dichos bienes o de sus proximidades inmediatas con fines militares

CAPITULO IV – DEL PERSONAL

Artículo 15: Del Personal

En interés de los bienes culturales, se respetará, en la medida en que sea compatible con las exigencias de la seguridad, al personal encargado de la protección de aquellos; si ese personal cayere en manos de la Parte adversaria se le permitirá que continúe ejerciendo sus funciones, siempre que los bienes culturales a su cargo hubieren caído también en manos de la Parte adversaria

CAPITULO V – DEL EMBLEMA

Artículo 16: Del emblema de la Convención

1. El emblema de la Convención consiste en un escudo en punta, partido en aspa, de color azul ultramar y blanco (el escudo contiene un cuadrado azul ultramar, uno de cuyos vértices ocupa la parte inferior del escudo, y un triángulo también azul ultramar en la parte superior; en los flancos se hallan sendos triángulos blancos limitados por las áreas azul ultramar y los bordes laterales del escudo).
2. El emblema se empleará aislado o repetido tres veces en formación de triángulo (un escudo en la parte inferior), de acuerdo con las circunstancias enumeradas en el artículo 17.

Artículo 18: Aplicación de la Convención

1. Aparte de las disposiciones que deben entrar en vigor en tiempo de paz, la presente Convención se aplicará en caso de guerra declarada o de cualquier otro conflicto armado que pueda surgir entre dos o más de las Altas Partes Contratantes, aun cuando alguna de Ellas no reconozca el estado de guerra.
2. La Convención se aplicará igualmente en todos los casos de ocupación de todo o parte del territorio de una Alta Parte Contratante, aun cuando esa ocupación no encuentre ninguna resistencia militar.
3. Las Potencias Partes en la presente Convención quedarán obligadas por la misma, aun cuando una de las Potencias que intervengan en el conflicto no sea Parte en la Convención. Estarán además obligadas por la Convención con respecto a tal Potencia, siempre que ésta haya declarado que acepta los principios de la Convención y en tanto los aplique.

Artículo 19: Conflictos de Carácter No Internacional

1. En caso de conflicto armado que no tenga carácter internacional y que haya surgido en el territorio de una de las Altas Partes Contratantes, cada una de las partes en conflicto estará obligada a aplicar, como mínimo, las disposiciones de esta Convención, relativas al respeto de los bienes culturales.
2. Las partes en conflicto procurarán poner en vigor, mediante acuerdos especiales, todas las demás disposiciones de la presente Convención o parte de ellas.
3. La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura podrá ofrecer sus servicios a las partes en conflicto.
4. La aplicación de las precedentes disposiciones no producirá efecto alguno sobre el estatuto jurídico de las partes en conflicto.

Artículo 23: Colaboración de la UNESCO

1. Las Altas Partes Contratantes podrán recurrir a la ayuda técnica de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura para organizar la protección de sus bienes culturales o en relación con cualquier otro problema derivado del cumplimiento de la presente Convención y del Reglamento para su aplicación. La Organización prestará su ayuda dentro de los límites de su programa y de sus posibilidades.
2. La Organización está autorizada para presentar por propia iniciativa a las Altas Partes Contratantes proposiciones a este respecto.

Artículo 25: Difusión de la Convención

Las Altas Partes Contratantes se comprometen a difundir lo más ampliamente posible en sus respectivos países, tanto en tiempo de paz como en tiempo de conflicto armado, el texto de la presente Convención y del Reglamento para su aplicación. En especial, se comprometen a introducir su estudio en los programas de instrucción militar y, de ser posible, en los de instrucción cívica, de tal modo que los principios puedan ser conocidos por el conjunto de la población, y en particular por las fuerzas armadas y el personal adscrito a la protección de los bienes culturales.

REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA CONVENCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES CULTURALES EN CASO DE CONFLICTO ARMADO 1954

CAPITULO I – DE LA VIGILANCIA E INSPECCION

Artículo 1: Lista Internacional de Personalidades

Desde el momento de la entrada en vigor de la Convención, el Director General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura redactará una lista internacional de personalidades aptas para desempeñar las funciones de Comisario General de Bienes Culturales con los nombres de los candidatos presentados por cada una de las Altas Partes Contratantes. Esta lista será objeto de revisiones periódicas a iniciativa del Director General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, que tendrá en cuenta las peticiones de las Altas Partes Contratantes.

Artículo 2: Organización de la Vigilancia y la Inspección

Tan pronto como una de las Altas Partes Contratantes participe en un conflicto armado al que se aplique el artículo 18 de la Convención:

- a. Designará un representante para las cuestiones relativas a los bienes culturales situados en su territorio; si esa Potencia ocupa el territorio de otro país, deberá nombrar un representante especial para las cuestiones relativas a los bienes culturales que se encuentren en él;
- b. La Potencia protectora de cada Potencia adversaria de esa Alta Parte Contratante designará delegados ante esta última, con arreglo a lo previsto en el artículo 3 del Reglamento;
- c. Se designará un Comisario General de Bienes Culturales ante esa Alta Parte, con arreglo a la forma prevista en el artículo 4 del Reglamento.

Artículo 4: Designación del Comisario General

- 1. El Comisario General de Bienes Culturales será elegido de común acuerdo por la Parte ante la cual haya de estar acreditado y por las Potencias protectoras de las Partes adversarias, entre las personalidades que figuren en la lista internacional

Artículo 6: Atribuciones del Comisario General

- 1. El Comisario General de Bienes Culturales tratará con el representante de la Parte ante la cual esté acreditado y con los delegados interesados las cuestiones que se le hayan planteado respecto a la aplicación de la Convención.

2. Podrá tomar decisiones y hacer nombramientos en los casos previstos en el presente Reglamento.

3. Con la aquiescencia de la Parte ante la cual esté acreditado, tendrá derecho a ordenar que se proceda a una investigación o a realizarla personalmente.

4. Hará ante las Partes en conflicto o ante sus Potencias protectoras todas las gestiones que considere útiles para la aplicación de la Convención.

5. Preparará los informes necesarios sobre la aplicación de la Convención y los comunicará a las Partes interesadas y a sus Potencias protectoras. Remitirá copias al Director General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, el cual sólo podrá utilizar los datos técnicos.

6. Cuando no haya Potencia protectora, el Comisario General ejercerá las funciones atribuidas a la Potencia protectora por los artículos 21 y 22 de la Convención.

Artículo 12: Registro Internacional de Bienes Culturales bajo Protección Especial

1. Se establecerá un «Registro Internacional de Bienes Culturales bajo Protección Especial».

2. El Director General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura se encargará de ese registro y remitirá duplicados del mismo al Secretario General de las Naciones Unidas, así como a las Altas Partes Contratantes.

3. El Registro estará dividido en secciones, cada una de las cuales corresponderá a una de las Altas Partes Contratantes. Cada sección se subdividirá en tres epígrafes, titulados respectivamente: Refugios, Centros Monumentales y Otros Bienes Culturales Inmuebles. Compete al Director General decidir los datos que deban figurar en cada sección.

Artículo 20: Colocación del Emblema

1. La colocación del emblema y su grado de visibilidad quedan a la apreciación de las autoridades competentes de cada una de las Altas Partes Contratantes. El emblema podrá figurar en las banderas y en los brazaletes. Podrá estar pintado sobre un objeto o estar representado en el mismo en cualquier otra forma apropiada.

2. Sin embargo, en caso de conflicto armado, y sin perjuicio de emplear eventualmente un sistema de señales más completo, el emblema deberá colocarse de manera bien visible durante el día, tanto desde el aire como en tierra, sobre los vehículos de los transportes previstos en los artículos 12 y 13 de la Convención.

El emblema deberá ser visible desde tierra:

a. A intervalos regulares de distancia suficiente para delimitar claramente el perímetro de un centro monumental bajo protección especial;

b. A la entrada de otros bienes culturales inmuebles bajo protección especial.

Artículo 21: Identificación de Personas

1. Las personas a que se refieren los artículos b. y c. párrafo segundo del artículo 17 de la Convención, podrán llevar un brazalete con el emblema, expedido y sellado por las autoridades competentes.

2. Serán portadoras de una tarjeta especial de identidad en la que figure el emblema. Esta tarjeta mencionará, por lo menos, el nombre y apellidos, la fecha de nacimiento, el título o grado, y la función del interesado. La tarjeta llevará una fotografía del titular y su firma o sus huellas digitales, o ambas cosas. Ostentará además el sello en seco de las autoridades competentes.

3. Cada una de las Altas Partes Contratantes establecerá su modelo de tarjeta de identidad, inspirándose para ello en el modelo anexo, a título de ejemplo, al presente Reglamento. Las Altas Partes Contratantes se comunicarán el modelo por ellas adoptado. A ser posible, de cada tarjeta de identidad expedida se hará, por lo menos un duplicado, archivando uno de ellos la Potencia responsable.

4. No podrá privarse sin motivo justificado a las personas mencionadas en este artículo de su tarjeta de identidad ni del derecho a llevar el brazalete.

**PROTOCOLO II DE LA CONVENCIÓN DE LA HAYA DE 1954 PARA LA
PROTECCIÓN DE LOS BIENES CULTURALES EN CASO DE CONFLICTO
ARMADO. 1999.**

Las Partes,

Conscientes de la necesidad de mejorar la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado y de establecer un sistema reforzado de protección para bienes culturales especialmente designados;

Reiterando la importancia de las disposiciones de la Convención para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado adoptada en La Haya el 14 de mayo de 1954, y haciendo hincapié en la necesidad de completar esas disposiciones con medidas que refuercen su aplicación;

Deseosas de proporcionar a las Altas Partes Contratantes en la Convención un medio para participar más estrechamente en la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado mediante el establecimiento de procedimientos adecuados;

Considerando que las reglas que rigen la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado deberían reflejar la evolución del derecho internacional;

Afirmando que las reglas del derecho internacional consuetudinario seguirán rigiendo las cuestiones no reguladas en las disposiciones del presente Protocolo,

Artículo 1: Definiciones - A los efectos del presente Protocolo:

- a) Por “Parte” se entenderá un Estado Parte en el presente Protocolo;
- b) Por “bienes culturales” se entenderán los bienes culturales definidos en el Artículo 1 de la Convención;
- c) Por “Convención” se entenderá la Convención para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado, adoptada en La Haya el 14 de mayo de 1954;
- d) Por “Alta Parte Contratante” se entenderá un Estado Parte en la Convención;
- e) Por “protección reforzada” se entenderá el sistema de protección reforzada establecido en los Artículos 10 y 11;
- f) Por "objetivo militar" se entenderá un objeto que por su naturaleza, ubicación, finalidad o utilización, contribuye eficazmente a la acción militar y cuya destrucción total o parcial, captura o neutralización ofrece en las circunstancias del caso una ventaja militar definida;
- g) Por "ilícito" se entenderá realizado bajo coacción o de otra manera, en violación de las reglas aplicables de la legislación nacional del territorio ocupado o del derecho internacional;
- h) Por “Lista” se entenderá la Lista Internacional de Bienes Culturales bajo Protección Reforzada establecida con arreglo al apartado b) del párrafo 1 del Artículo 27;
- i) Por “Director General” se entenderá el Director General de la UNESCO;
- j) Por “UNESCO” se entenderá la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.
- k) Por “Primer Protocolo” se entenderá el Protocolo para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado adoptado en La Haya el 14 de mayo de 1954;

Capítulo 2: Disposiciones generales relativas a la protección

Artículo 5 - Salvaguardia de los bienes culturales

Las medidas preparatorias adoptadas en tiempo de paz para salvaguardar los bienes culturales contra los efectos previsibles de un conflicto armado conforme al Artículo 3 de la Convención comprenderán, en su caso, la preparación de inventarios, la planificación de medidas de emergencia para la protección contra incendios o el derrumbamiento de estructuras, la preparación del traslado de bienes culturales muebles o el suministro de una protección adecuada *in situ* de esos bienes, y la designación de autoridades competentes que se responsabilicen de la salvaguardia de los bienes culturales.

Artículo 6 - Respeto de los bienes culturales

A fin de garantizar el respeto de los bienes culturales de conformidad con el Artículo 4 de la Convención:

(a) una derogación fundada en una necesidad militar imperativa conforme al párrafo 2 del Artículo 4 de la Convención sólo se podrá invocar para dirigir un acto de hostilidad contra un bien cultural cuando y durante todo el tiempo en que:

- i) ese bien cultural, por su función, haya sido transformado en un objetivo militar; y
- ii) no exista otra alternativa prácticamente posible para obtener una ventaja militar equivalente a la que ofrece el hecho de dirigir un acto de hostilidad contra ese objetivo;

b) una derogación fundada en una necesidad militar imperativa conforme al párrafo 2 del Artículo 4 de la Convención sólo se podrá invocar para utilizar bienes culturales con una finalidad que pueda exponerles a la destrucción o al deterioro cuando y durante todo el tiempo en que resulte imposible elegir entre esa utilización de los bienes culturales y otro método factible para obtener una ventaja militar equivalente;

c) la decisión de invocar una necesidad militar imperativa solamente será tomada por el oficial que mande una fuerza de dimensión igual o superior a la de un batallón, o de menor dimensión cuando las circunstancias no permitan actuar de otra manera;

d) en caso de ataque basado en una decisión tomada de conformidad con el apartado a) se debe dar aviso con la debida antelación y por medios eficaces, siempre y cuando las circunstancias lo permitan

Artículo 10 - Protección reforzada

Un bien cultural podrá ponerse bajo protección reforzada siempre que cumpla las tres condiciones siguientes:

a) que sea un patrimonio cultural de la mayor importancia para la humanidad;

b) que esté protegido por medidas nacionales adecuadas, jurídicas y administrativas, que reconozcan su valor cultural e histórico excepcional y garanticen su protección en el más alto grado; y

c) que no sea utilizado con fines militares o para proteger instalaciones militares, y que haya sido objeto de una declaración de la Parte que lo controla, en la que se confirme que no se utilizará para esos fines.

Artículo 12 - Inmunidad de los bienes culturales bajo protección reforzada

Las Partes en un conflicto garantizarán la inmunidad de los bienes culturales bajo protección reforzada, absteniéndose de hacerlos objeto de ataques y de utilizar esos bienes o sus alrededores inmediatos en apoyo de acciones militares.

Capítulo 4: Responsabilidad penal y jurisdicción

Artículo 15 - Violaciones graves del presente Protocolo

1. Cometerá una infracción en el sentido de este Protocolo toda persona que, deliberadamente y en violación de la Convención o del presente Protocolo, realice uno de los siguientes actos:

- a) hacer objeto de un ataque a un bien cultural bajo protección reforzada;
- b) utilizar los bienes culturales bajo protección reforzada o sus alrededores inmediatos en apoyo de acciones militares;
- c) causar destrucciones importantes en los bienes culturales protegidos por la Convención y el presente Protocolo o apropiárselos a gran escala;

d) hacer objeto de un ataque a un bien cultural protegido por la Convención y el presente Protocolo;

e) robar, saquear o hacer un uso indebido de los bienes culturales protegidos por la Convención, y perpetrar actos de vandalismo contra ellos.

2. Cada Parte adoptará las medidas que sean necesarias para tipificar como delitos, con arreglo a su legislación nacional, las infracciones indicadas en el presente Artículo, y para sancionar esas infracciones con penas adecuadas. Al hacer esto, las Partes se conformarán a los principios generales del derecho y del derecho internacional, comprendidas las normas que hacen extensible la responsabilidad penal individual a personas que no han sido autoras directas de los actos.

Capítulo Capítulo 5 : Protección de los bienes culturales en los conflictos armados de carácter no internacional

Artículo 22 - Conflictos armados de carácter no internacional

1. El presente Protocolo se aplicará en caso de conflicto armado que no tenga carácter internacional y que se haya producido en el territorio de una de las Partes.

2. Este Protocolo no se aplicará en situaciones de disturbios y tensiones internos, como por ejemplo tumultos, actos de violencia aislados y esporádicos y otros actos de carácter similar.

3. No se invocará ninguna disposición del presente Protocolo con miras a menoscabar la soberanía de un Estado o la responsabilidad que incumbe a un gobierno de mantener o restablecer por todos los medios legítimos la ley y el orden en el Estado o de defender la unidad nacional y la integridad territorial del Estado.

4. Ninguna disposición de este Protocolo menoscabará la prioridad de jurisdicción de una Parte en cuyo territorio se produzca un conflicto armado de carácter no internacional con respecto a las violaciones indicadas en el Artículo 15.

5. No se invocará ninguna disposición del presente Protocolo como justificación para intervenir directa o indirectamente, sea cual fuere el motivo, en el conflicto armado o en los asuntos internos o externos de la Parte en cuyo territorio se haya producido ese conflicto.

6. La aplicación del presente Protocolo a la situación mencionada en el párrafo 1 no producirá efecto alguno sobre el estatuto jurídico de las partes en conflicto.

7. La UNESCO podrá ofrecer sus servicios a las partes en conflicto.

Artículo 24 - Comité para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado

1. Por el presente artículo se crea un Comité para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado. Estará compuesto por doce Partes que serán elegidas por la Reunión de las Partes.

2. El Comité celebrará reuniones ordinarias una vez al año y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario
3. Al establecer la composición del Comité, las Partes velarán por garantizar una representación equitativa de las distintas regiones y culturas del mundo.
4. Las Partes miembros del Comité elegirán para que las representen a personas competentes en las esferas del patrimonio cultural, la defensa o el derecho internacional, y consultándose mutuamente tratarán de garantizar que el Comité en su conjunto reúna las competencias adecuadas en todas esas esferas.

Artículo 27 - Atribuciones

1. Las atribuciones del Comité serán las siguientes:
 - a) elaborar Principios Rectores para la aplicación del presente Protocolo;
 - b) conceder, suspender o anular la protección reforzada a bienes culturales, y establecer, actualizar y promover la Lista de Bienes Culturales bajo Protección Reforzada;
 - c) vigilar y supervisar la aplicación del presente Protocolo y fomentar la identificación de bienes culturales bajo protección reforzada;

d) examinar los informes de las Partes y formular observaciones a su respecto, tratar de obtener precisiones cuando sea necesario, y preparar su propio informe sobre la aplicación del presente Protocolo para la Reunión de las Partes;

e) recibir y estudiar las peticiones de asistencia internacional con arreglo al Artículo 32;

f) determinar el empleo del Fondo;

g) desempeñar cualquier otra función que le encomiende la Reunión de las Partes.

2. El Comité ejercerá sus atribuciones en cooperación con el Director General.

3. El Comité cooperará con las organizaciones gubernamentales y no gubernamentales internacionales y nacionales cuyos objetivos son similares a los de la Convención, los de su Primer Protocolo y los del presente Protocolo. Para que le asistan en el desempeño de sus atribuciones, el Comité podrá invitar a que participen en sus reuniones, a título consultivo, a organizaciones profesionales eminentes como las que mantienen relaciones formales con la UNESCO, comprendido el Comité Internacional del Escudo Azul (CIEA) y sus órganos constitutivos. También se podrá invitar a que participen a título consultivo a representantes del Centro Internacional de Estudio de Conservación y Restauración de los Bienes Culturales (Centro de Roma) (ICCROM) y del Comité Internacional de la Cruz Roja (CICR).

Artículo 29 - El Fondo para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado

1. Por el presente artículo se crea un Fondo para los siguientes fines:

a) conceder ayuda financiera o de otra clase en apoyo de medidas preparatorias o de otro tipo que se hayan de adoptar en tiempo de paz con arreglo, entre otros, al Artículo 5, al párrafo b) del Artículo 10 y al Artículo 30;

b) conceder ayuda financiera o de otra clase en relación con medidas de emergencia y medidas provisionales o de otro tipo que se hayan de adoptar con miras a la protección de bienes culturales en periodos de conflicto armado o de reconstrucción inmediatamente posteriores al fin de las hostilidades con arreglo, entre otros, al párrafo a) del Artículo 8.

2. De conformidad con las disposiciones del Reglamento Financiero de la UNESCO, el Fondo se constituirá con carácter de fondo fiduciario.

3. Los recursos del Fondo sólo se utilizarán para los fines que el Comité decida con arreglo a las orientaciones definidas en el apartado c) del párrafo 3 del Artículo 23. El Comité podrá aceptar contribuciones que hayan de ser destinadas exclusivamente a un determinado programa o proyecto, a condición de que haya decidido ejecutar ese programa o proyecto.

4. El Fondo constará de los siguientes recursos:

a) contribuciones voluntarias aportadas por las Partes;

b) contribuciones, donaciones o legados aportados por:

i) otros Estados;

ii) la UNESCO u otras organizaciones del sistema de las Naciones Unidas;

iii) otras organizaciones intergubernamentales o no gubernamentales;

iv) organismos públicos o privados, o particulares;

c) todo interés que devenguen los recursos del Fondo;

d) fondos recaudados mediante colectas e ingresos procedentes de actos organizados en beneficio del Fondo; y

e) cualesquiera otros recursos autorizados por las orientaciones aplicables al fondo.

Artículo 31 - Cooperación internacional

En casos de graves violaciones del presente Protocolo, las Partes se comprometen a actuar conjuntamente por conducto del Comité o por separado, en colaboración con la UNESCO y las Naciones Unidas y de conformidad con la Carta de las Naciones Unidas.

Artículo 38 - Responsabilidad de los Estados

Ninguna disposición del presente Protocolo respecto de la responsabilidad penal de las personas afectará a la responsabilidad de los Estados conforme al derecho internacional, comprendida la obligación de reparación.

Artículo 47 - Registro ante las Naciones Unidas

En cumplimiento del Artículo 102 de la Carta de las Naciones Unidas, el presente Protocolo será registrado en la Secretaría de las Naciones Unidas a instancia del Director General.

EN FE DE LO CUAL, los infrascritos, debidamente autorizados, han firmado el presente Protocolo.

Hecho en La Haya el 26 de marzo de 1999, en un solo ejemplar que será depositado en los archivos de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, y del cual se remitirán copias certificadas conformes a todas las Altas Partes Contratantes

CONVENCIÓN SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNDIAL, CULTURAL Y NATURAL

La Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, en su 17a, reunión celebrada en París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972.

Constatando que el patrimonio cultural y el patrimonio natural están cada vez más amenazados de destrucción, no sólo por las causas tradicionales de deterioro sino también por la evolución de la vida social y económica que las agrava con fenómenos de alteración o de destrucción aún más terribles,

Considerando que el deterioro o la desaparición de un bien del patrimonio cultural y natural constituye un empobrecimiento nefasto del patrimonio de todos los pueblos del mundo,

Considerando que la protección de ese patrimonio a escala nacional es en muchos casos incompleto, dada la magnitud de los medios que requiere y la insuficiencia de los recursos económicos, científicos y técnicos del país en cuyo territorio se encuentra el bien que ha de ser protegido,

Teniendo presente que la Constitución de la Unesco estipula que la Organización ayudará a la conservación, al progreso y a la difusión del saber, velando por la conservación y la protección del patrimonio universal, y recomendando a los interesados las convenciones internacionales que sean necesarias para ese objeto,

Considerando que las convenciones, recomendaciones y resoluciones internacionales existentes en favor de los bienes culturales y naturales, demuestran la importancia que tiene para todos los pueblos del mundo, la conservación de esos bienes únicos e irremplazables de cualquiera que sea el país a que pertenezcan,

Considerando que ciertos bienes del patrimonio cultural y natural presentan un interés excepcional que exige se conserven como elementos del patrimonio mundial de la humanidad entera,

Considerando que, ante la amplitud y la gravedad de los nuevos peligros que les amenazan, incumbe a la colectividad internacional entera participar en la protección del patrimonio cultural y natural de valor universal excepcional prestando una asistencia colectiva que sin reemplazar la acción del Estado interesado la complete eficazmente,

Considerando que es indispensable adoptar para ello nuevas disposiciones convencionales que establezcan un sistema eficaz de protección colectiva del

patrimonio cultural y natural de valor excepcional organizada de una manera permanente, y según métodos científicos y modernos,

Habiendo decidido, en su décimosexta reunión, que esta cuestión sería objeto de una Convención internacional

I. DEFINICIONES DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

Artículo 1

A los efectos de la presente Convención se considerará "patrimonio cultural":

- **los monumentos:** obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia,
- **los conjuntos:** grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia,
- **los lugares:** obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Artículo 3

Incumbirá a cada Estado Parte en la presente Convención identificar y delimitar los diversos bienes situados en su territorio y mencionados en los artículos 1 y 2.

II. PROTECCION NACIONAL Y PROTECCION INTERNACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

Artículo 4

Cada uno de los Estados Partes en la presente Convención reconoce que la obligación de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio, le incumbe primordialmente. Procurará actuar con ese objeto por su propio esfuerzo y hasta el máximo de los recursos de que disponga, y llegado el caso, mediante la asistencia y la cooperación internacionales de que se pueda beneficiar, sobre todo en los aspectos financiero, artístico, científico y técnico.

Artículo 5

Con objeto de garantizar una protección y una conservación eficaces y revalorizar lo más activamente posible el patrimonio cultural y natural situado en su territorio y en las condiciones adecuadas a cada país, cada uno de los Estados Partes en la presente Convención procurará dentro de lo posible:

- a) adoptar una política general encaminada a atribuir al patrimonio cultural y natural una función en la vida colectiva y a integrar la protección de ese patrimonio en los programas de planificación general;
- b) instituir en su territorio, si no existen, uno o varios servicios de protección, conservación y revalorización del patrimonio cultural y natural, dotados de un personal adecuado que disponga de medios que le permitan llevar a cabo las tareas que le incumban;

c) desarrollar los estudios y la investigación científica y técnica y perfeccionar los métodos de intervención que permitan a un Estado hacer frente a los peligros que amenacen a su patrimonio cultural y natural;

d) adoptar las medidas jurídicas, científicas, técnicas, administrativas y financieras adecuadas, para identificar, proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar ese patrimonio; y

e) facilitar la creación o el desenvolvimiento de centros nacionales o regionales de formación en materia de protección, conservación y revalorización del patrimonio cultural y natural y estimular la investigación científica en este campo;

Artículo 7

Para los fines de la presente Convención, se entenderá por protección internacional del patrimonio mundial cultural y natural el establecimiento de un sistema de cooperación y asistencia internacional destinado a secundar a los Estados Partes en la Convención en los esfuerzos que desplieguen para conservar e identificar ese patrimonio.

IV. FONDO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO MUNDIAL CULTURAL Y NATURAL

Artículo 15

1. Se crea un Fondo para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural Mundial de Valor Universal Excepcional, denominado "el Fondo del Patrimonio Mundial".

2. El Fondo estará constituido como fondo fiduciario, de conformidad con las disposiciones pertinentes del Reglamento Financiero de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

3. Los recursos del Fondo estarán constituidos por:

a) Las contribuciones obligatorias y las contribuciones voluntarias de los Estados Partes en la presente Convención;

b) Las aportaciones, donaciones o legados que puedan hacer:

i) otros Estados

ii) la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, las demás organizaciones del sistema de las Naciones Unidas, especialmente el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y otras organizaciones intergubernamentales

iii) organismos públicos o privados o personas privadas.

c) Todo interés producido por los recursos del Fondo

d) El producto de las colectas y las recaudaciones de las manifestaciones organizadas en provecho del Fondo

e) Todos los demás recursos autorizados por el Reglamento que elaborará el Comité del Patrimonio Mundial.

4. Las contribuciones al Fondo y las demás formas de ayuda que se presten al Comité sólo se podrán dedicar a los fines fijados por él. El Comité podrá aceptar

contribuciones que hayan de ser destinadas a un determinado programa o a un proyecto específico a condición de que él haya decidido poner en práctica ese programa o ejecutar ese proyecto. Las contribuciones que se hagan al fondo no han de estar supeditadas a condiciones políticas

Artículo 19

Todo Estado Parte en la presente Convención podrá pedir asistencia internacional en favor de los bienes del patrimonio cultural o natural de valor universal excepcional situados en su territorio. Unirá a su petición los elementos de información y los documentos previstos en el artículo 21 de que disponga que el Comité necesite para tomar su decisión.

VI. PROGRAMAS EDUCATIVOS

Artículo 27

1. Los Estados Partes en la presente Convención, por todos los medios apropiados, y sobre todo mediante programas de educación y de información, harán todo lo posible por estimular en sus pueblos el respeto y el aprecio del patrimonio cultural y natural definido en los artículos 1 y 2 de la presente Convención.

2. Se obligarán a informar ampliamente al público de las amenazas que pesen sobre ese patrimonio y de las actividades emprendidas en aplicación de la presente Convención.

**CARTA INTERNACIONAL SOBRE LA CONSERVACION Y
LA RESTAURACION DE MONUMENTOS Y SITIOS
(CARTA DE VENECIA 1964)**

Artículo 2.

La conservación y restauración de monumentos constituye una disciplina que abarca todas las ciencias y todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.

Artículo 3.

La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Artículo 4.

La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.

Artículo 5.

La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.

Artículo 6.

La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada

RESTAURACIÓN**Artículo 9.**

La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.

Artículo 10.

Cuando las técnicas tradicionales se muestran inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada valiéndose de todas las técnicas modernas de conservación y de construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.

NOTA: Este artículo aplica al OBJETO DE ESTUDIO (casa ubicada en la calle 6, detrás de la Plaza Bolívar del Municipio San Cristóbal)

DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIÓN

Artículo 16.

Los trabajos de conservación, de restauración y de excavación irán siempre acompañados de la elaboración de una documentación precisa, en forma de informes analíticos y críticos, ilustrados con dibujos y fotografías. Todas las fases del trabajo de desmontaje, consolidación, recomposición e integración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos, serán allí consignados. Esta documentación será depositada en los archivos de un organismo público y puesta a la disposición de los investigadores; se recomienda su publicación.

Han participado en la Comisión para la redacción de la Carta International para la Conservación y Restauración des Monumentos:

Sr. D. Piero Gazzola (Italia), Presidente
Sr. D. Raymond Lemaire (Bélgica), Ponente
Sr. D. José Bassegoda-Nonell (España)
Sr. D. Luis Benavente (Portugal)
Sr. D. Djurdje Boskovic (Yugoslavia)
Sr. D. Hiroshi Daifuku (UNESCO)
Sr. D. P.L. de Vrieze (Países Bajos)
Sr. D. Harald Langberg (Dinamarca)
Sr. D. Mario Matteucci (Italia)
Sr. D. Jean Merlet (Francia)
Sr. D. Carlos Flores Marini (México)
Sr. D. Roberto Pane (Italia)
Sr. D. S. C. J. Pavel (Checoslovaquia)
Sr. D. Paul Philippot (ICCROM)
Sr. D. Victor Pimentel (Perú)
Sr. D. Harold Plenderleith (ICCROM)
Sr. D. Deoclecio Redig de Campos (Cuidad de Vaticano)
Sr. D. Jean Sonnier (Francia)
Sr. D. Francois Sorlin (Francia)
Sr. D. Eustathios Stikas (Grecia)
Gertrud Tripp (Austria)
Jan Zachwatowicz (Polania)
Mustafa S. Zbiss (Túnez)

DECLARACIÓN DE NAIROBI (1976)
RECOMENDACIÓN RELATIVA A LA SALVAGUARDIA DE LOS CONJUNTOS
HISTÓRICOS Y SU FUNCIÓN EN LA VIDA CONTEMPORÁNEA

I. DEFINICIONES

1. A efectos de la presente Recomendación:

a) Se considera “conjunto histórico o tradicional” todo grupo de construcciones ,y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural.

Entre esos “conjuntos”, que son muy variados, pueden distinguirse en especial: los lugares prehistóricos, las ciudades históricas, los antiguos barrios urbanos, las aldeas y los caseríos, así como los conjuntos monumentales homogéneos, quedando entendido que estos últimos deberán por lo común ser conservados cuidadosamente sin alteración.

b) Se considera “medio” de los conjuntos históricos el marco natural o construido que influye en la percepción estática o dinámica de esos conjuntos o se vincula a ellos de manera inmediata en el espacio o por lazos sociales, económicos o culturales.

c) Se entiende por “salvaguardia” la identificación, la protección, la conservación, la restauración, la rehabilitación, el mantenimiento, y la revitalización de los conjuntos históricos o tradicionales y de su medio.

II. PRINCIPIOS GENERALES

2. Deberla considerarse que los conjuntos históricos y su medio constituyen un patrimonio universal irremplazable. Su salvaguardia y su integración en la vida colectiva de nuestra época deberían ser una obligación para los gobiernos y para los ciudadanos de los Estados en cuyos territorios se encuentran. Deberían ser responsables de ello, en interés de todos los ciudadanos y de la comunidad internacional, las autoridades nacionales, regionales o locales, según las condiciones propias de cada Estado en materia de distribución de poderes.

3. Cada conjunto histórico y su medio deberían considerarse globalmente como un todo coherente cuyo equilibrio y carácter específico dependen de la síntesis de los elementos que lo componen y que comprenden tanto las actividades humanas como los edificios, la estructura espacial y las zonas circundantes. Así pues, todos los elementos válidos, incluidas las actividades humanas (por modestas que sean), tienen en relación con el conjunto, un significado que procede respetar.

4. Los conjuntos históricos y su medio deberían ser protegidos activamente contra toda clase de deterioros, en especial los resultantes de un uso inapropiado, aditamentos parásitos y transformaciones abusivas o desprovistas de sensibilidad que dan a su autenticidad, así como los provocados por cualquier forma de contaminación. Todas las obras de restauración que se emprendan deberían basarse en principios científicos. Asimismo, debería prestarse especial atención a la armonía y a la emoción estética resultantes del encadenamiento o de los contrastes de los diferentes elementos que componen los conjuntos y que dan a cada uno de ellos su carácter particular.

5. En las condiciones del urbanismo moderno, que produce un aumento considerable en la escala y en la densidad de las construcciones, al peligro de destrucción directa de los conjuntos históricos se añade el peligro real de que los nuevos conjuntos destruyan el medio y el carácter de los conjuntos históricos adyacentes. Los arquitectos y los urbanistas deberían procurar que la vista de los monumentos y los conjuntos históricos, o desde ellos, no se deteriore y de que dichos conjuntos se integren armoniosamente en la vida contemporánea.

6. En una época en que la creciente universalidad de las técnicas de construcción y de las formas arquitectónicas presentan el riesgo de crear un medio uniforme en todo el mundo, la salvaguardia de los conjuntos históricos puede contribuir de una manera sobresaliente a mantener y desarrollar los valores culturales y sociales de cada nación, así como al enriquecimiento arquitectónico del patrimonio cultural mundial.

IV. MEDIDAS DE SALVAGUARDIA

8. La salvaguardia de los conjuntos históricos y de su medio debería ajustarse a los principios antes enunciados y a los métodos que se exponen a continuación, determinándose las medidas concretas con arreglo a las competencias legislativas y constitucionales y a la organización social y económica de cada Estado.

Medidas jurídicas y administrativas.

14. Las disposiciones referentes a la construcción de edificios para organismos públicos y privados, y a las obras públicas y privadas, deberían adaptarse a la reglamentación de salvaguardia de los conjuntos históricos y de su medio.

17. Teniendo debidamente en cuenta las condiciones propias de cada país y la distribución de funciones de las diversas administraciones nacionales, regionales y locales, la ejecución de las obras de salvaguardia debería inspirarse en los siguientes principios:

a) una autoridad especial deberla encargarse de la coordinación permanente de todas las partes interesadas: servicios públicos nacionales, regionales y locales o agrupaciones de particulares;

b) los planes y documentos de salvaguardia se deberían preparar después de haberse efectuado „todos los estudios históricos necesarios por equipos pluridisciplinarios compuestos, en particular, de

- especialistas en conservación y restauración, incluidos los historiadores del arte;
- arquitectos y urbanistas;
- sociólogos y economistas;
- ecólogos y arquitectos paisajistas;
- especialistas en sanidad publica y bienestar social;

y, en general, de todos los especialistas en disciplinas relacionadas con la protección y el realce de los conjuntos históricos;

- c) las autoridades deberían tomar la iniciativa de organizar la consulta y la participación de la población interesada;
- d) los planes de salvaguardia deberían ser aprobados por el organismo que designe la ley;
- e) los servicios públicos encargados de aplicar las disposiciones de salvaguardia en todos los niveles -nacional, regional y local deberían contar con el personal necesario y con medios técnicos, administrativos y financieros adecuados.

Medidas técnicas, económicas y sociales

20. Además de esta investigación arquitectónica, se necesitan estudios detallados de los datos y las estructuras sociales, económicas, culturales y técnicas, así como del contexto urbano o regional mas amplio. Esos estudios deberían incluir, a ser posible, datos demográficos y un análisis de las actividades económicas, sociales y culturales, los modos de vida y las relaciones sociales, los problemas del régimen de propiedad del suelo, la infraestructura urbana, el estado de las vías urbanas, las redes de comunicación y las relaciones reciprocas entre la zona protegida y las zonas circundantes. Las autoridades competentes deberían atribuir suma importancia a esos estudios y comprender que sin ellos no cabe establecer planes validos de salvaguardia.

NOTA: Este trabajo de grado, ayudara en algo a cumplir lo estipulado en este numeral

23. En los conjuntos históricos que posean elementos de varios periodos diferentes, la salvaguardia debe hacerse teniendo en cuenta las manifestaciones de todos esos periodos.

30. deberían protegerse los conjuntos históricos y su medio contra la desfiguración resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios en gran escala. Cuando ya existan, se tomaran medidas adecuadas para suprimirlos.

Se deberían estudiar y controlar con el mayor cuidado los carteles, la publicidad, luminosa o no, los letreros comerciales, el mobiliario urbano y el revestimiento del suelo, para integrarlos armoniosamente en el conjunto. Se desplegaran especiales esfuerzos para impedir todas las formas de vandalismo.

37, Las inversiones públicas previstas por los planes de salvaguardia de los conjuntos históricos y de su medio deberían garantizarse con la asignación de créditos adecuados en los presupuestos de las autoridades centrales, regionales y locales. El conjunto de esos créditos debería administrarse en forma centralizada por los organismos de derecho público, privado o mixtos encargados de coordinar en los niveles nacional, regional o local todas las formas de ayuda financiera y de orientarlas hacia una aplicación global.

V. INVESTIGACION, ENSEÑANZA E INFORMACION

48. Los Estados Miembros y todos los grupos interesados deberían fomentar las investigaciones y los estudios sistemáticos sobre:

- los aspectos urbanísticos de los conjuntos históricos y de su medio;
- las interconexiones entre salvaguardia, urbanismo y planificación del territorio;
- los métodos de conservación aplicables a los conjuntos históricos;
- la alteración de los materiales;
- la aplicación de las técnicas modernas al trabajo de conservación;
- las técnicas artesanales indispensables para la salvaguardia.

NOTA: Una recomendación del CAPITULO V se basara en este numeral

VI. COOPERACION INTERNACIONAL

54. Los Estados Miembros deberían colaborar, en lo que se refiere a la salvaguardia de los conjuntos históricos y de su medio, recabando la ayuda cuando parezca conveniente, de organizaciones internacionales, intergubernamentales y no gubernamentales, y en particular del Centro de Documentación Unesco-ICOM-ICOMOS. Esta cooperación multilateral o bilateral deberla coordinarse juiciosamente y plasmarse en medidas tales como las siguientes:

- a) intercambio de información en todas sus formas y de publicaciones científicas y técnicas;
- b) organización de seminarios y de grupos de trabajo sobre temas precisos.

BASE LEGAL NACIONAL

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA1999. Capítulo VI

De los derechos culturales y educativos

Artículo 99. Los valores de la cultura constituyen un bien irrenunciable del pueblo venezolano y un derecho fundamental que el Estado fomentará y garantizará, procurando las condiciones, instrumentos legales, medios y presupuestos necesarios. Se reconoce la autonomía de la administración cultural pública en los términos que establezca la ley. El Estado garantizará la protección y preservación, enriquecimiento, conservación y restauración del patrimonio cultural, tangible e intangible, y la memoria histórica de la Nación. Los bienes que constituyen el patrimonio cultural de la Nación son inalienables, imprescriptibles e inembargables. La ley establecerá las penas y sanciones para los daños causados a estos bienes.

Capítulo VII

De los derechos económicos

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 116. No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones de bienes sino en los casos permitidos por esta Constitución. Por vía de excepción podrán ser objeto de confiscación, mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y los bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes.

Capítulo IX

De los derechos ambientales

Artículo 128. El Estado desarrollará una política de ordenación del territorio atendiendo a las realidades ecológicas, geográficas, poblacionales, sociales, culturales, económicas, políticas, de acuerdo con las premisas del desarrollo sustentable, que incluya la información, consulta y participación ciudadana. Una ley orgánica desarrollará los principios y criterios para este ordenamiento.

TÍTULO IV DEL PODER PÚBLICO Capítulo I

De las disposiciones fundamentales

Sección primera: disposiciones generales

Artículo 140. El Estado responderá patrimonialmente por los daños que sufran los o las particulares en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea imputable al funcionamiento de la Administración Pública.

Artículo 178. Son de la competencia del Municipio el gobierno y administración de sus intereses y la gestión de las materias que le asignen esta Constitución y las leyes nacionales, en cuanto concierne a la vida local, en especial la ordenación y promoción del desarrollo económico y social, la dotación y prestación de los servicios públicos domiciliarios, la aplicación de la política referente a la materia inquilinaria con criterios de equidad, justicia y contenido de interés social, de conformidad con la delegación prevista en la ley que rige la materia, la promoción de la participación, y el mejoramiento, en general, de las condiciones de vida de la comunidad, en las siguientes áreas:

1. Ordenación territorial y urbanística; patrimonio histórico; vivienda de interés social; turismo local; parques y jardines, plazas, balnearios y otros sitios de recreación; arquitectura civil, nomenclatura y ornato público.

LEY ORGÁNICA DE SEGURIDAD DE LA NACIÓN

Gaceta Oficial Número: 37.594 del 18-12-02

**LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE
VENEZUELA DECRETA la siguiente,**

LEY ORGÁNICA DE SEGURIDAD DE LA NACIÓN

TÍTULO II - DE LA SEGURIDAD Y DEFENSA INTEGRAL DE LA NACIÓN

Capítulo I

De la Seguridad de la Nación

Patrimonio cultural

Artículo 10. El patrimonio cultural, material e inmaterial, será desarrollado y protegido mediante un sistema educativo y de difusión del mismo, entendido éste como manifestación de la actividad humana que por sus valores sirven de testimonio y fuente de conocimiento, esencial para la preservación de la cultura, tradición e identidad nacional.

TÍTULO IV - DE LAS ZONAS DE SEGURIDAD

Capítulo I

Definición y Clasificación

Zonas de Seguridad

Artículo 47. Se entiende por Zonas de Seguridad, los espacios del territorio nacional, que por su importancia estratégica, características y elementos que los conforman, están sujetos a regulación especial, en cuanto a las personas, bienes y actividades que ahí se encuentren, con la finalidad de garantizar la protección de estas zonas ante peligros o amenazas internas o externas. El Reglamento respectivo regulará todo lo referente a la materia.

LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA O SOCIAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES Y CONCEPTOS FUNDAMENTALES

Declaratoria de utilidad pública

Artículo 5. La declaratoria de utilidad pública comprenderá los bienes que se califiquen necesarios para lograr tal finalidad, y para esa condición será indispensable un acto motivado mediante el cual se declare de interés público el bien por expropiar, así como también, los que por su utilización en los proyectos y programas, justifiquen las ventajas del bien común que originó la declaratoria de utilidad pública.

Requisitos de la Expropiación

Artículo 7. Solamente podrá llevarse a efecto la expropiación de bienes de cualquier naturaleza mediante el cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. Disposición formal que declare la utilidad pública.
 2. Declaración de que la ejecución exija indispensablemente la transferencia de la propiedad, total o parcialmente.
 3. Justiprecio del bien objeto de la expropiación.
 4. Pago justo y oportuno en dinero efectivo del bien a expropiar.
- Garantía al uso y disfrute de la propiedad

TÍTULO II

De la Declaración de Utilidad Pública

Requisitos de la declaratoria de utilidad pública

Expropiación adicional con fines ornamentales

Artículo 15. La Autoridad a cuya jurisdicción corresponda la obra respectiva, cuando se trate exclusivamente de la apertura o ensanche de calles, avenidas, plazas o jardines, podrá autorizar en el mismo decreto la expropiación de una faja circundante hasta de sesenta (60) metros de fondo limitada por una línea paralela a la del contorno de la calle, avenida, jardín o plaza, además de lo indispensable para la obra.

Las áreas de la faja circundante a que se contrae este artículo se destinarán a formar la base económica u ornamental de la respectiva obra, mediante su enajenación de la manera que se indica en el artículo siguiente, únicamente para ser destinadas a construcción de edificios cuyo estilo, ubicación y altura, deberán estar en armonía con la avenida o sitio público de que se trate, de acuerdo con lo que se disponga en las ordenanzas sobre la materia.

TÍTULO III

DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS Y DE LOS PERITOS

Comisión de Avalúos

Artículo 19. La Comisión de Avalúos a que se refiere esta Ley estará constituida por tres (3) miembros, designados: uno por la entidad respectiva, uno por el propietario y uno nombrado de común acuerdo por las partes. Cuando una de ellas no concurriese o no pudiese avenirse en el nombramiento del tercer miembro, el Juez de Primera Instancia en lo Civil, de la jurisdicción respectiva, hará el nombramiento del que le corresponderá a la parte, y del tercer miembro, o de éste solamente, según el caso.

Requisitos para ser perito

Artículo 20. Para ser perito evaluador en materia de expropiación se requerirá:

1. Haber egresado de un instituto de enseñanza superior que acrediten conocimientos básicos en materia valuatoria, y que haya ejercido ésta profesión, por lo menos durante dos (2) años.
2. Las personas que, con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley, hayan realizado en forma habitual y por más de tres (3) años tasaciones en materia expropiatoria, podrán igualmente tenérselas como peritos, a los fines de esta Ley. Para la realización de avalúos de inmuebles se requerirá, además, conocimientos básicos en materia topográfica y catastral.

Parágrafo Único: Quien aspire ser designado perito deberá presentar, a requerimiento de la autoridad respectiva, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos a que se contrae este artículo.

TÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN

Del arreglo amigable

Artículo 22. El ente expropiante, una vez publicado el decreto de expropiación, procederá a iniciar el trámite de adquisición del bien afectado por vía del arreglo amigable y, a tales efectos, lo hará valorar por peritos designados de conformidad con el artículo 19 de esta Ley, los cuales deberán cumplir con los requisitos del artículo 20 ejusdem.

A los fines de la notificación a los propietarios, poseedores y, en general, a todo el que tenga algún derecho sobre el bien afectado, ésta se hará mediante la publicación de un aviso de prensa, publicado por una sola vez, en un diario de los de mayor circulación nacional y en alguno de la localidad donde se encuentre el bien, si lo hubiere, para que dentro de los treinta (30) días continuos siguientes contados a partir de su publicación, concurren ante la entidad expropiante.

El justiprecio del bien a expropiar será notificado por escrito a los propietarios o sus representantes legales, quienes deberán manifestar en el acto de la notificación o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes por escrito, si aceptan o no la tasación practicada.

En caso de no concurrir ningún interesado o de no aceptación, por alguna de las partes del justiprecio practicado, se dará por agotado el arreglo amigable y el ente expropiante podrá acudir a la vía judicial para solicitar la expropiación del bien afectado.

Requisitos de la solicitud de expropiación

Artículo 24. La solicitud de expropiación indicará el bien objeto de ella y los elementos que contribuyan a su identificación. También indicará el nombre y apellido del propietario o propietarios, poseedores o arrendatarios, si fueren conocidos.

Valoración de bienes muebles

Artículo 38. En el justiprecio de bienes muebles que sean objeto de expropiación, se especificará su clase, calidad, dimensiones, marcas, tipo, modelo, vida útil, estado de conservación y demás características que contribuyan a su plena identificación. Los peritos tomarán obligatoriamente en cuenta: el valor de adquisición; el valor actualizado, atendiendo al valor de reposición y a la depreciación normalmente aplicable; los precios medios del mercado para bienes muebles similares, y cualesquiera otras circunstancias que influyan en los análisis y cálculos necesarios para realizar el avalúo.

Gastos del proceso

Artículo 44. Todos los gastos derivados del proceso expropiatorio serán sufragados por el ente expropiante.

Traslación de la propiedad

Artículo 46. Consignada la suma o constancia de haberse realizado el pago al expropiado, el tribunal de la causa ordenará expedir copia de la sentencia que declara la expropiación al que la ha promovido, para su registro en la oficina correspondiente y, además, ordenará a la respectiva autoridad del lugar, haga formal entrega del bien al solicitante.

TÍTULO VII

DE LAS OCUPACIONES

La ocupación temporal

Artículo 52. Toda obra declarada de utilidad pública lleva consigo el derecho a la ocupación temporal de las propiedades ajenas por parte del que las ejecute, en los casos siguientes:

1. Hacer estudios o practicar operaciones facultativas, de corta duración, que tengan por objeto recoger datos para la formación del proyecto o para el replanteo de la obra.
2. Para el establecimiento provisional de estaciones de trabajo, caminos, talleres, almacenes o depósitos de materiales, y cualquiera otra que requiera la obra para su construcción o reparación.

La ocupación durará tan sólo el tiempo absolutamente indispensable, no debiendo, en ningún caso, concederse por un término mayor de seis (6) meses. Sin embargo, podrá prorrogarse por igual término, y por una sola vez, por causa debidamente justificada.

Ocupación temporal por causa de fuerza mayor

Artículo 59. La primera autoridad del estado o municipio, en los casos de fuerza mayor o de necesidad absoluta como incendio, inundación, terremoto, hechos calificados como catastróficos o semejantes, podrá proceder a la ocupación temporal de la propiedad ajena. Sin perjuicio de la indemnización al propietario, si a ello hubiere lugar, tomando en cuenta las circunstancias

TITULO VIII

DE LAS EXPROPIACIONES DE BIENES CON VALOR ARTISTICO, ARQUITECTONICO O ARQUEOLOGICO

De su Expropiación

Artículo 60. La expropiación de bienes con valor artístico, histórico, arquitectónico o arqueológico se efectuara de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Evaluación y conformidad de proyectos

Artículo 61. Los proyectos que impliquen la expropiación de bienes con valor artístico, histórico, arquitectónico o arqueológico serán evaluados previamente y conformados por las instituciones nacionales, estatales, regionales y municipales que tengan por objeto velar por la defensa, conservación y mantenimiento de los mismos.

Alcance y Proyección de la Expropiación

Artículo 62. La expropiación podrá extenderse a los bienes adyacentes o vecinos que impidan la vista o contemplación de monumentos artísticos,, históricos, arquitectónicos o arqueológicos, que constituyan una causa de riesgo o de cualquier perjuicio para los mismos, o que puedan destruir o arruinar su belleza individual. La declaratoria de ocupación temporal por causas arqueológicas se realizara de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de esta Ley.

Protección de los Bienes

Artículo 63.- La Administración Publica, cuando se trate de bienes con valor artístico, histórico, arquitectónico o arqueológico, adoptara las medidas necesarias para no alterar las condiciones del bien que se pretende expropiar.

Estas medidas serán ejecutadas en forma oportuna por el ente expropiante, previa notificación por escrito a las instituciones nacionales, estatales, regionales y municipales que tengan por finalidad velar por el patrimonio artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico o cultural de la nación.

GACETA OFICIAL DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

Caracas, viernes 3 de octubre de 1993 Número 4.623 Extraordinario

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

Decreta la siguiente,

LEY DE PROTECCION Y DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL

TITULO I Del Patrimonio Cultural

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1º Esta Ley tiene por objeto establecer los principios que han de regir la defensa del Patrimonio Cultural de la República, comprendiendo ésta: su investigación, rescate, preservación, conservación, restauración, revitalización, revalorización, mantenimiento, incremento, exhibición, custodia, vigilancia, identificación y todo cuanto requiera su protección cultural, material y espiritual.

Artículo 2º La defensa del Patrimonio Cultural de la República es obligación prioritaria del Estado y de la ciudadanía.

Se declara de utilidad pública e interés social la preservación, defensa y salvaguarda de todas las obras, conjuntos y lugares creados por el hombre o de origen natural, que se encuentren en el territorio de la República, y que por su contenido cultural constituyan elementos fundamentales de nuestra identidad nacional.

Artículo 3º Cuando la preservación de bienes que integren el Patrimonio Cultural de la República, implique una limitación que desnaturalice los atributos del derecho de propiedad, su titular podrá reclamar al Estado la indemnización correspondiente.

En estos casos, a los efectos de determinar la indemnización, se seguirán los criterios establecidos en la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Interés Social.

Capítulo II De los bienes que constituyen el Patrimonio Cultural de la República

Artículo 6º El Patrimonio Cultural de la República a los efectos de esta Ley, está constituido por los bienes de interés cultural así declarados que se encuentren en el territorio nacional o que ingresen a él quienquiera que sea su propietario conforme a lo señalado seguidamente:

1. Los bienes inmuebles de cualquier época que sea de interés conservar por su valor histórico, artístico, social o arqueológico que no hayan sido declarados monumentos nacionales;
14. Cualquier otro bien de interés cultural que amerite ser declarado como tal.

Capítulo II De los monumentos nacionales

Artículo 14.-Son monumentos nacionales los bienes inmuebles o muebles que sean declarados como tales en virtud de su valor para la historia nacional o por ser exponentes de nuestra cultura.

Parágrafo Unico: Mantendrán su condición de monumentos nacionales los bienes que hubieren sido declarados como tales con anterioridad a esta Ley.

Artículo 16.-La declaración de monumento nacional de un inmueble o mueble de propiedad nacional, estatal o municipal la notificará el Instituto del Patrimonio Cultural a la autoridad que lo tenga a su cargo a los fines de la salvaguarda del mismo. Dicha autoridad participará al Instituto del Patrimonio Cultural cualquier circunstancia que amenace ruina parcial o total al monumento e impedirá, a la vez, que se realice en el mismo cualquier obra de construcción nueva o adosada o apoyada a él, reconstrucción, reparación, reforma, demolición, cambio de ubicación, de destino o de uso sin la debida anuencia de este organismo.

Capítulo III De los bienes inmuebles de valor histórico, artísticos o ambientales no declarados Patrimonio Cultural

Artículo 24.-Quedan sometidos a la inspección y vigilancia del Instituto del Patrimonio Cultural, a los fines de su protección y conservación, las edificaciones de cualquier época perteneciente a nuestra arquitectura civil, militar o religiosa, con todo lo que contengan, en los cuales el Instituto del Patrimonio Cultural por declaración expresa, reconozca determinados valores históricos, artísticos o ambientales.

La resolución será notificada al propietario, quien deberá hacer del conocimiento del Instituto del Patrimonio Cultural las traslaciones de propiedad que efectúe sobre las mismas.

Artículo 43.-Las gobernaciones de los Estados y las municipalidades podrán establecer servicios de protección y defensa de los bienes ubicados en su territorio y que llenen las condiciones establecidas en el artículo 6º de esta Ley.

Asimismo, podrán adoptar las medidas destinadas a su salvaguarda, siempre que en los procesos de restauración y revitalización de dichos bienes, se cumplan las previsiones de esta Ley, sus reglamentos y las normas y procedimientos que dicte el Instituto del Patrimonio Cultural.

El Instituto del Patrimonio Cultural suscribirá convenios con las instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales, cuyo objeto se relacione con el Patrimonio Cultural a fin de desconcentrar las ejecuciones de sus programas y utilizar la capacidad instalada y la experiencia de dichas instituciones

**Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Cultura Publicada en
Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 6.112
Extraordinario, el 19 de noviembre de 2013.**

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Definiciones

Artículo 3º. A los efectos del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Cultura, se entiende por:

1. CULTURA: es la manera de concebir e interpretar el mundo, las formas de relacionarse los seres humanos entre sí, con el medio creado y con la naturaleza, el sistema de valores, y los modos de producción simbólica y material de una comunidad.

Patrimonio cultural de la Nación

Artículo 11. A los efectos del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Cultura, se considera Patrimonio Cultural de la Nación a todas y cada una de las manifestaciones materiales o inmateriales que se entiendan como resultado o testimonio significativo de la cultura venezolana y que se declaren formalmente por ante el registro general de patrimonio del ente nacional con competencia en Patrimonio Cultural. También son considerados patrimonio cultural, los bienes culturales arqueológicos y paleontológicos que estén o se hallen en la tierra o en su superficie, circulen, reposen o se encuentren en el medio acuático o subacuático de la República Bolivariana de Venezuela

Es un derecho y atribución del Pueblo, de las comunidades, de las instituciones culturales públicas y privadas, gobiernos locales y regionales, reconocer como valor patrimonial, a los museos, las tradiciones culinarias, los sitios históricos, así como cualquier bien cultural, el cual deberá ser formalizado por ante el organismo competente para la asignación de la Declaratoria como patrimonio cultural. Igualmente la declaratoria de Zona de Interés Cultural, será con el objeto de preservar el acervo cultural de un determinado, estado, municipio, región o localidad, en concordancia con la ley especial que regule la materia

**DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY ORGÁNICA DE BIENES
PÚBLICOS 2014**

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO II
DE LOS BIENES PÚBLICOS**

Clasificación

Artículo 6. Los Bienes Públicos son del dominio público o del dominio privado.

Son Bienes Públicos del dominio público:

1. Los bienes destinados al uso público, como plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros.
2. Los bienes que en razón de su configuración natural, construcción o adaptación especial, o bien por su importancia histórica, científica o artística sean necesarios para un servicio público o para dar satisfacción a una necesidad pública y que no puedan ser fácilmente reemplazados en esa función.

Supletoriedad de la ley

Artículo 15. Se regirán por sus respectivas leyes y sólo supletoriamente por lo establecido en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica:

11. Los bienes de valor artístico e histórico propiedad de la República, los estados, los municipios o los distritos, sin perjuicio de que sean incluidos en los registros de bienes establecidos en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica.

Registro de Bienes

Artículo 26. La Dirección encargada del Registro de Bienes, tendrá las atribuciones siguientes:

1. Registro, control y seguimiento de los bienes muebles, inmuebles, activos intangibles, activos financieros y acciones del sector público, sean estos de dominio público o privado, con especificación del órgano y ente que ostente la titularidad de la propiedad, asignación o adscripción de los mismos; los derechos patrimoniales incorporales y los bienes georreferenciados de valor artístico e histórico.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES PÚBLICOS

CAPÍTULO I

REGISTRO GENERAL DE BIENES PÚBLICOS

Sistema de Información

Artículo 42. La Superintendencia de Bienes Públicos diseñará y mantendrá un sistema de información actualizado sobre los Bienes Públicos, que permita mostrar permanentemente:

1. Indicación de los bienes, acciones y derechos propiedad del Sector Público, sean éstos del dominio público o privado, con especificación del órgano o ente que ostente la titularidad de la propiedad, asignación o adscripción de los mismos; los derechos patrimoniales incorporales y los bienes georreferenciados de valor artístico e histórico.

CODIGO CIVIL VENEZOLANO

LIBRO SEGUNDO DE LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE SUS MODIFICACIONES TÍTULO I DE LOS BIENES

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

Capítulo I

De los Bienes 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, piaras 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. Capítulo II De los Bienes

2.4.- GLOSARIO DE TERMINOS INMOBILIARIOS

Avalúo: Se define al avalúo como una estimación y opinión imparcial de valor de una propiedad o del bien debidamente identificado y a una fecha determinada. Es el acto de estimar el valor, usualmente por medio de un informe escrito de la opinión del valuador sobre el valor de cierta propiedad o de un bien adecuadamente descritos y referida a una fecha determinada.

Costo: El costo es lo que la empresa paga a sus trabajadores y proveedores con objeto de fabricar y comercializar bienes y servicios. El valor es la utilidad que los compradores creen que obtienen de esos bienes y servicios y el precio es lo que pagan por ello. Esos son los tres elementos esenciales de las elecciones cotidianas que han de hacer los directivos.

Depreciación: Es la pérdida del límite máximo de valor de las edificaciones o instalaciones por causas de deterioro y obsolescencia funcional y económica, y es la relación entre la edad cronológica (comprobable) y la vida útil remanente de una construcción.

Edad del inmueble: la edad considerada, corresponde en primer lugar a la "edad aparente" estimada por el perito de acuerdo con el estado de conservación y condiciones de mantenimiento, expresando también la edad "cronológica" del bien, certificada por documento oficial que lo demuestre.

Plano catastral: mapa que muestra los linderos de las sub-divisiones terrestres, las áreas de parcelas individuales con el fin de describir y registrar los derechos de propiedad. También puede mostrar cultivos, drenajes y otros detalles relacionados con el valor y uso de la tierra.

Precio: A mayor demanda, mayor precio. Ya que los productores del bien ofertado ven las posibilidades de mayor utilidad con la misma inversión inicial. Ahora bien a menor demanda, menor precio. Esto es inversamente proporcional cuando el producto es demandado. En este caso el productor lo que busca en estos casos es recuperar la inversión inicial en el producto.

Valoración: Muchas veces un Bien reúne uno o varios valores (histórico, estético, económico, social, simbólico, etc.). A mayor valor asignado, mayor será la responsabilidad de conservarlo y no desvirtuarlo, para que en el futuro continúe siendo un testimonio, como lo es para nosotros y lo fue para nuestros antepasados.

Valor: una propiedad de los objetos que representa su nivel de importancia.

Valor Inmueble: son todos aquellos bienes que se determinan por cosas extrínsecas; debe ser razonable y consistente por todos los hechos conocidos dentro del mismo (estado de conservación, materiales, posición geográfica).

Valor de Mercado: Es el precio más probable que un comprador esté dispuesto a pagar por una propiedad en una operación de mercado. Para esto, debe darse una transacción libre solo cuando: no hay relación entre vendedor y comprador, el

producto ha estado en el mercado durante un tiempo razonable, tanto comprador como vendedor no están actuando bajo presión de ninguna clase, no hay ventajas financieras superiores a los que se acostumbran en el mercado.

Valor Simbólico: Cuando posea cualidades representativas o evocativas con las que se identifica la comunidad, generando sentimientos de pertenencia, arraigo u orgullo.; siendo identificada la comunidad, por su proyección o imagen en un ámbito mayor.

Valuador: un individuo que tiene la necesaria cualificación, habilidad y experiencia para llevar a cabo una valuación de manera objetiva, imparcial y competente. En algunas jurisdicciones, se requiere contar con licencia antes de que uno pueda desempeñarse como valuador.” Toda vez que un revisor de valuaciones debe también ser un valuador, para facilitar la legibilidad de estas normas, el término valuador incluye revisores de valuaciones.

CAPÍTULO III - MARCO METODOLÓGICO

La metodología incluye los métodos, técnicas, tácticas, estrategias y los instrumentos que se utilizarán a fin de lograr los objetivos propuestos en la investigación. Por tal motivo, los métodos son diferentes en función del tipo de investigación que se llevará a cabo.

De allí que, la metodología se ocupa en buscar las estrategias válidas para alcanzar el conocimiento científico, recoge fundamentalmente los pasos a seguir desde que se inicia el estudio hasta su culminación, en función de la demostración de los objetivos específicos y el tema abordado.

A lo expuesto anteriormente, el marco metodológico de la presente investigación se adapta a los siguientes aspectos: Enfoque de la investigación, el tipo de investigación, el diseño de la investigación, una encuesta, las técnicas de recolección y el análisis de datos.

3.1. Enfoque de la Investigación

De Acuerdo a la Investigación titulada “Aplicación De Una Metodología Tasativa Para Inmuebles Patrimoniales En El Centro Del Municipio San Cristóbal. Caso De Estudio: Edificios Patrimoniales En El Casco Central Urbano Del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

¹ UCAT (2013) *Instructivo para la Elaboración del Trabajo de Grado, Tesis Doctoral e Investigaciones de la UCAT*. San Cristóbal. El autor. P.8

Se concibe bajo el enfoque cuantitativo, los trabajos de aplicación que siguen un patrón predecible y estructurado. El investigador tiende a utilizar instrumentos de mediación que proporcionan datos numéricos susceptibles de análisis estadísticos, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías. Dentro de este enfoque se encuentran: estudios exploratorios, descriptivos, correlacionales, explicativos, proyectos factibles, entre otros.

La investigación cuantitativa requiere el uso de instrumentos de medición y comparación que proporcionan datos cuyo estudio necesita la aplicación de modelos matemáticos y estadísticos. Estos procedimientos estadísticos permiten resumir y comparar las observaciones efectuadas en relación a las variables donde se presentan los datos en forma de tablas y gráficos donde se deben vaciar todos los datos de forma ordenada y al conjunto de estas operaciones se le da el nombre de tabulación.

Esta se lleva a cabo mediante ciertos métodos de cálculo tasativos. Es de mencionar que para llevar a cabo estos objetivos es necesario aplicar las respectivas fórmulas estadísticas.

En el presente enfoque también se utiliza el manejo de palabras, datos verbales o visuales, enfatiza la interpretación y comprensión en los términos de quien actúa y quien percibe la observación, emplea menos controles, es más subjetiva, está orientada al proceso, llamándose de esta forma a los métodos cualitativos reflejados específicamente en los objetivos específicos del trabajo en investigación

3.2. Tipo de Investigación

Es necesario destacar que la investigación es de tipo descriptiva. Este procedimiento se en la ciencia metodológica para describir las características del fenómeno, sujeto y población en estudio. En este sentido, se limita a observar lo que ocurre sin buscar explicación lógica o razonable.

Para el proyecto en cuestión se aplicó un tipo de investigación descriptiva, la cual, Según Arias, F. (2012) “consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere”.²

3.3. Diseño de la Investigación

El diseño de la investigación es un conjunto de estrategias procedimentales y metodológicas definidas previamente para desarrollar el proceso de investigación mediante un plan estructurado de la misma con el fin de resolver las interrogantes que se plantea el investigador sobre el objeto en estudio. El diseño de investigación señala la forma de conceptuar un problema y la manera de colocarlo dentro de un esquema lógico cuyo fin sea demostrar su resolución.

² ARIAS, F. (2012). *El Proyecto de Investigación Introducción a la Metodología Científica*. Sexta edición. República Bolivariana de Venezuela. Editorial Episteme. p. 27

Cabe destacar, serán investigaciones tanto **DOCUMENTAL** como **DE CAMPO** por su carácter teórico-práctico. De acuerdo a Arias, F. (2012), la investigación de campo La investigación de campo es aquella que consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos (datos primarios), sin manipular o controlar variable alguna, es decir, el investigador obtiene la información pero no altera las condiciones existentes. De allí su carácter de investigación no experimental”.³ Es el proceso que, permite obtener nuevos conocimientos en el campo de la realidad **social**. (Pura investigación), o estudiar una situación diagnosticando necesidades y problemas con el propósito de aplicar conocimiento para propósitos prácticos (investigación aplicada).

Para el presente proyecto su investigadora asistió al objeto de estudio (tres bienes inmuebles patrimoniales) capturando imágenes detalladas sobre los procesos constructivos tanto internos como externos ya que su construcción data del siglo XIX y XX (adiciones y remodelaciones).

También se complementa, en menor medida, por la realización de una investigación documental en un proceso investigativo científico, esta sería una estrategia donde se observa y reflexiona sistemáticamente sobre realidades tanto teóricas como empíricas usando para ello diferentes tipos de documentos donde se indaga, interpreta, presenta datos e información sobre un tema determinado de cualquier ciencia, utilizando para ello, métodos e instrumentos que tiene como finalidad obtener resultados que pueden ser base para el desarrollo de la creación científica.

3 ARIAS, F. (2012). *El Proyecto de Investigación Introducción a la Metodología Científica*. Sexta edición. República Bolivariana de Venezuela. Editorial Episteme. p. 32

3.4. Entrevista

- **Estructurada**

- No estructurada
- Semi-estructurada

La entrevista estructura o formal se realiza redactando una guía prediseñada que contenga preguntas las cuales serán formuladas al entrevistado (persona involucradas al objeto de estudio o con conocimiento previo del proyecto realizado). En este caso, la misma guía puede servir como instrumento para registrar las respuestas, aunque también puede emplearse el grabador o la cámara de video. En este sentido, se realizó un formulario manual que contenía cinco (5) preguntas, el cual se entregó a cada entrevistado planteando las interrogantes con sus respectivas respuestas. A continuación se plasmas cuales fueron estas, las cuales, indudablemente deben estar relacionadas a los objetos en estudio (preferiblemente que ayuden a solucionar los objetivos específicos) siendo estas:

1. ¿Sabía que este bien inmueble es patrimonio cultural del estado?

R = las seis (6) personas contestaron "SI".

2. ¿A qué organismo público pertenecen?

R= cuatro (4) personas dijeron “Ministerio del Poder Popular para la Cultura”.

R= dos (2) personas contestaron “Gobernación del Estado Táchira”.

3. ¿Ha sido remodelado recientemente este inmueble?

R = las seis (6) personas contestaron “SI”.

4. ¿Piensa que esta remodelación incrementa el valor del inmueble?

R = las seis (6) personas contestaron “SI”.

5. ¿Sabía que a estos bienes los ampara protocolos como la Convención de Ginebra y cartas internacionales?

R = las seis (6) personas contestaron “NO”

3.5. Técnicas de Recolección y Procesamiento de Datos

Cabe destacar, se recoge la información en base al diseño de la investigación utilizado, es decir, **DOCUMENTAL** y **DE CAMPO**, entonces, las técnicas descritas a continuación son aquellas utilizadas para recoger información de documentos (tanto oficiales como privados) y ciertos datos en el sitio donde se ubica el objeto en estudio.

Entonces **la recolección de datos** consiste en el registro sistemático, válido y confiable de comportamientos y/o situaciones observables, a través de un conjunto de categorías y subcategorías siendo estas la observación directa e indirecta. La primera se realiza en el campo, la segunda desde una distancia considerable al objeto de estudio. En este caso se utilizaron las dos formas, ya que el investigador se presentó en el sitio y también incluye vistas por GPS de los bienes inmuebles patrimoniales.

Los instrumentos de recolección de datos a su vez, corresponden al objeto que se utilice para recolectar la información diseñada para tal fin, en este caso dependiendo la técnica se diseñara el instrumento. Los instrumentos deben tener ciertas características específicas tales como ser confiables, válidos y objetivos.

Al respecto, Hurtado, J. (2012) señala que: “la recolección de información permite dar respuesta al enunciado holopráxico o pregunta de investigación, y, en consecuencia, alcanzar tanto el objetivo general como los objetivos específicos” (p. 287). Las técnicas hacen referencia a modos específicos de hacer las cosas, permiten desarrollar cada paso del método.

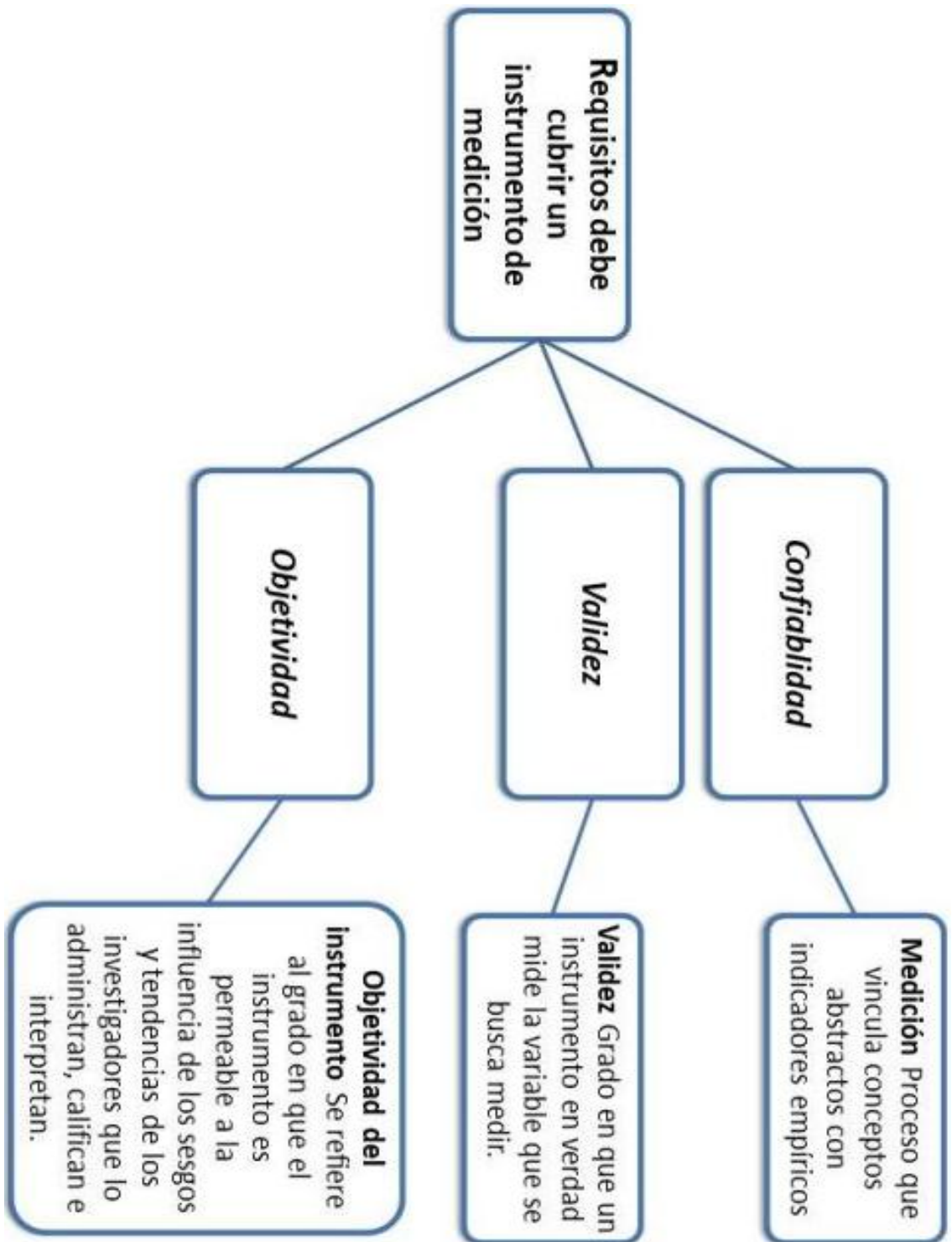


GRAFICO N° 1 – Requisitos para los Instrumentos de Medición

Técnicas de recolección de datos

- Observación
- **Encuesta**
- Entrevista
- Entre otras

Técnicas de muestreo

- **Probabilístico:** azar simple, azar sistemático, Estratificado
- **No probabilístico:** Por cuotas, casual, intencional, Autoselección

Técnicas de análisis

- Cuantitativo
- **Cualitativo**

3.6. Técnicas de Análisis

“En este punto se describen las distintas operaciones a las que serán sometidos los datos que se obtenga: clasificación, registro, tabulación y codificación si fuera el caso.” Arias⁴. Según el enfoque de este estudio los datos logrados se clasifican en dos grupos, cualitativas y cuantitativas que serán empleadas para descifrar lo que revelan los datos recolectados. Esto implica el ordenar y presentar de la forma más lógica y clara los resultados obtenidos con los instrumentos aplicados, con el propósito de organizarlos e interpretarlos, dando respuesta a los objetivos planteados en el estudio, evidenciar los principales hallazgos conectándolos de manera directa con las bases teóricas que sustentan las mismas

4 Op Cit. p.111

Análisis Cualitativo

Son aquellos que se basan en descubrir preguntas de la investigación. Además se fundamentan en métodos de recolección de datos sin medición numérica, como descripciones y observaciones, es decir, se refieren a aquellas investigaciones que no utilizan la estadística como técnica de análisis. El enfoque cualitativo enfatiza la interpretación y comprensión del evento en términos de quién actúa y quién percibe (observador), emplea menos controles, es más subjetiva, está más orientada al proceso y prefiere el estudio de casos concretos antes que la generalización

En este enfoque también se utiliza el manejo de palabras, datos verbales o visuales, enfatiza la interpretación y comprensión en los términos de quien actúa y quien percibe la observación, emplea menos controles, es más subjetiva, está orientada al proceso. Aquí se presentan reflejado en el primer objetivo específico del trabajo en estudio: “identificar la tipología arquitectónica de los Bienes Inmuebles patrimoniales ubicados en el centro del Municipio San Cristóbal”. Además, este análisis será empleado en la observación directa y en la entrevista que se aplicó a seis (6) personas adscritas al ministerio del poder popular para la cultura y a la gobernación del estado Táchira (todos trabajadores que ejercían funciones dentro de los bienes inmuebles patrimoniales que fueron seleccionados como objetos de estudio).

Análisis Cuantitativo

El análisis de los datos se manifiesta cuando los objetivos perciben la cuantificación de los hechos. Son datos que corresponden a valores numéricos presentados en tablas y gráficos a través del avance de la investigación. Así mismo se propone recoger, procesar y analizar datos cuantitativos o numéricos sobre variables anticipadamente establecidas.

Como se señaló anteriormente este análisis se lleva a cabo para darle cumplimiento al objetivo tres el cual señala “Utilizar una metodología internacional tasativa para los inmuebles patrimoniales ubicados en el centro del Municipio San Cristóbal”.

Es de acotar que para llevar a efecto el análisis de estos objetivos se aplica los métodos de cálculo tasativos internacionales, ya que rara vez se valoran bienes inmuebles patrimoniales fuera del ámbito legal que abarca la expropiación; cabe destacar, estos procedimientos se plasman en estudios estadísticos inferenciales donde se incluyen aspectos relacionados con operaciones de regresión lineal múltiple, mercado, principio oferta-demanda.

Los análisis documentales consisten en las revisiones y análisis de un documento escrito. Se debe realizar por secciones e ir interpretando su contenido de manera analítica. Estos análisis se utilizan especialmente para interpretar leyes, reglamentos, informes y cualquier otro documento relevante para el investigador.

CAPITULO IV - ANALISIS DE RESULTADOS

Con respecto a resolver las interrogantes planteadas en este proyecto, es necesario destacar que se calcularan dos (2) bienes inmuebles patrimonio del Estado Táchira, entre los cuales tenemos:

1. Casa Steinvorth (Forma Rectangular – 619,65 m²)
2. Museo de Artes Publicas y Espacio (Forma Trapezoidal – 630 m²)

En este sentido, cada bien inmueble aquí nombrado debe arrojar como mínimo dos (2) resultados

- a) Valor del Terreno
- b) Valor de la Construcción
- c) Valor Total (la suma de ambos $a + b = c$)

Es importante resaltar que ambos inmuebles, sufrirán al final un aumento en su precio del 20% según procedimientos valuatorios internacionales (carta de Atenas y carta de Venecia).

Se procederá de la siguiente manera:

Paso 1 = se definirán los objetos de estudio (2 inmuebles, Museo de Artes públicas y espacio – Casa Steinvorth, en las cuatro páginas siguientes) con sus respectivas fotos

Paso 2 = se realizara el análisis de resultados para el Museo de Artes Publicas y Espacio (Forma Trapezoidal – 630 m²)

Paso 3 = se realizara el informe de avalúo para el Museo de Artes Publicas y Espacio (Forma Trapezoidal – 630 m²)

Paso 4 = se realizara el análisis de resultados Casa Steinvorth (Forma Rectangular – 619,65 m²)

Paso 5 = se realizara el informe de avalúo para la Casa Steinvorth (Forma Rectangular – 619,65 m²)

OBJETO DE ESTUDIO N° 1

MUSEO DE ARTES PUBLICAS Y ESPACIO

Recordemos que cada edificación patrimonial tiene estas características:

a) Localización: Calle 4 con Carrera 6 - #25

b) Uso: Museo de carácter público

c) Configuración geométrica de la estructura: un trapecio

d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos: neo colonial con remodelaciones modernas, 8 columnas (orden toscano + gótico) y capitel corintio. Posee paredes de 3,2m altura y 68cm grosor. Su distribución sería la siguiente: 14 habitaciones (6 principales y 8 para el servicio), 5 baños y un comedor. También tiene 8 ventanas, sus puertas son de madera.

e) Superficie: 24mx30mx18m (Su antiguo dueño era Gral. Pedro María Cárdenas)

f) Antigüedad y estado de conservación: Construida en el año 1900

g) Calidad de la edificación: excelente

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad: ninguno puesto que es una edificación perteneciente al estado venezolano (ministerio de la cultura)

i) Fecha de toma de datos del comparable: abril del 2019

TABLA DE REFERENCIALES

DIRECCION	PRECIO	AREA TERR	Bsm2terreno
urb mariumenia el bolon mata de guadua parcelamiento # 1b-18	50,000. 00	240.51	207.89 16
urb mariumenia el bolon mata de guadua parcelamiento # 1b-17	50,000. 00	237.07	210.90 82
calle principal el mirador Parcelamiento # s/n	200,000 .00	180.00	1111.1 111
barrio la chucuri parcelamiento # 02	2,000,0 00.00	180.00	11111. 1111
sector mata de guadua via el valle parcelamiento # s/n	150,000 .00	253.50	591.71 6
calle principal santa teresa parcelamiento # s/n	100,000 .00	720.07	138.87 54
aldea paramillo calle vista hermosa Parcelamiento # s/n	450,000 .00	176.89	2543.9 539
avenida principal de pueblo nuevo vereda pirineos Parcelamiento # s/n	420,000 .00	170.45	2464.0 657
barrio sucre parte alta carrera 3 parcelamiento # 3-84	3,500,0 00.00	306.65	11413. 6638
Sector de Paramillo Conjunto Residencial Cantarrana Suites Parcelamiento # 17	500,000 .00	83.97	5954.5 076
carretera via lagunillas Parcelamiento # s/n	120,000 .00	200.00	600
barrio santa elena el mirador Parcelamiento # s/n	1,000,0 00.00	165.00	6060.6 061
barrio la chucuri parcelamiento # s/n	300,000 .00	119.00	2521.0 084
Conjunto Residencial Santa fe Via Hospital Militar la cueva Parcelamiento # P5	2,500,0 00.00	91.65	27277. 6869
barrio las mercedes calle 7 Parcelamiento # s/n	500,000 .00	160.00	3125
carrea 1 calle 2 parcelamiento # s/n	1,500,0 00.00	200.00	7500
barrio colinas del torbes avenida 3 parcelamiento # s/n	5,000,0 00.00	1449.7 3	3448.9 181
avenida rotaria Parcelamiento # 7,13,14	10,000, 000.00	38853. 37	257.37 79
aldea zorca Curva los chuchos Parcelamiento # s/n sector el cedral	600,000 .00	143.55	4179.7 283

Sector los Bucares Mata de Guadua el valle Parcelamiento # s/n	80,000. 00	175.69	455.34 75
barrio las margaritas avenida 2 y 3 parcelamiento # s/n	200,000 .00	161.00	1242.2 36
sector mata de guadua calle la lomita via el valle Parcelamiento # s/n	120,000 .00	210.70	569.53 01
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 01	1,100,0 00.00	165.10	6662.6 287
BARRIO LA ALIANZA carrera 4 Parcelamiento # s/n	4,000,0 00.00	105.00	38095. 2381
barrio la chucuri parcelamiento # s/n	300,000 .00	248.05	1209.4 336
aldea zorca Parcelamiento # s/n	100,000 .00	168.00	595.23 81
urbanización los kioscos calle 3 barrio san jose Parcelamiento # 3-12	1,000,0 00.00	164.72	6070.9 082
sector mata de guadua Parcelamiento # s/n	900,000 .00	811.49	1109.0 71
sector mata de guadua Parcelamiento # s/n	400,000 .00	240.00	1666.6 667
sector pueblo nuevo parcelamiento # s/n	500,000 .00	155.50	3215.4 341
sector pueblo nuevo parcelamiento # s/n	22,000, 000.00	155.50	141479 .1
sector de paramillo conjunto residencial cantarrana suites parcelamiento # 08	300,000 .00	83.97	3572.7 045
sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	300,000 .00	153.79	1950.7 12
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 38	1,100,0 00.00	109.69	10028. 2615
sector valle verde Parcelamiento # s/n	400,000 .00	216.00	1851.8 519
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 46	2,589,7 60.00	160.57	16128. 5421
lagunillas zorca via rubio parcelamiento # s/n	500,000 .00	625.00	800
avenida ppal de pueblo nuevo Parcelamiento # 02	585,000 .00	2766.1 2	211.48 76
carrera 4 via paramillo asogata Parcelamiento # 4-125	2,300,0 00.00	201.10	11437. 096
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 29	1,647,0 00.00	107.78	15281. 1282

Conjunto Residencial Nueva Guayana zona C Parcelamiento # 10	8,000,000.00	2168.00	3690.0369
barrio la popa vereda 6 y 6 bis Parcelamiento # s/n	350,000.00	140.00	2500
Avenida tachira parcelamiento # 15	2,500,000.00	1800.00	1388.8889
sector paramillo Parcelamiento # s/n	45,000,000.00	1589.53	28310.2552
sector pueblo nuevo parcelamiento # s/n	600,000.00	1000.00	600
aldea la machiri avenida los agustinos Parcelamiento # s/n	19,000,000.00	741.91	25609.5753
conjunto residencial santa fe via hospital militar la cueva parcelamiento # p6	1,000,000.00	91.65	10911.0747
Avenida Antonio José de Sucre Finca el río Parcelamiento # s/n	22,000.00	200.00	110
Avenida Antonio José de Sucre Finca el río Parcelamiento # s/n	100,000.00	100.00	1000
urbanización los naranjos calle 1 conjunto residencial luna dorada Parcelamiento # 06	50,000,000.00	224.00	223214.286
avenida democrata Sector Sabana Larga Parcelamiento # s/n	10,000,000.00	377.00	26525.1989
sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	253,000.00	88.40	2861.991
sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	223,000.00	65.00	3430.7692
barrio bolivar Conjunto Residencial El Campo parcelamiento # 48	300,000.00	81.00	3703.7037
Barrio el Lobo Parcelamiento # s/n	5,000,000.00	241.50	20703.9337
sector el cucharo parcelamiento # 53	200,000.00	72.00	2777.7778
sector colinas de carabobo avenida tachira las lomas parcelamiento # m-259	4,000,000.00	193.09	20715.7284
sector de paramillo conjunto residencial cantarrana suites parcelamiento # 03	1,500,000.00	83.97	17863.5227
barrio la chucuri parcelamiento # s/n	430,000.00	119.00	3613.4454
sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	290,000.00	280.55	1033.6838
sector colinas de carabobo avenida tachira las lomas calle buenaventura Parcelamiento # s/n	200,000.00	141.00	1418.4397

sector sabana larga Parcelamiento # s/n	400,000 .00	3096.0 0	129.19 9
sector la ortiza calle publica Parcelamiento # s/n	150,000 .00	144.00	1041.6 667
barrio colinas del torbes avenida 3 parcelamiento # s/n	200,000 .00	161.00	1242.2 36
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 45	2,828,5 00.00	112.36	25173. 5493
urb las acacias sector la potrera urb villa hermosa parcelamiento # 31	10,000, 000.00	250.00	40000
calle ppal el mirador Parcelamiento # s/n	1,050,0 00.00	298.34	3519.4 744
Sector Pueblo Nuevo via Polígono de Tiro Urbanización Campo Alegre	500,000 .00	2164.8 1	230.96 72
calle principal de zorca el bolon parcelamiento # 20-A	150,000 .00	265.00	566.03 77
calle principal de zorca el bolon Parcelamiento # s/n	100,000 .00	254.50	392.92 73
barrio la chucuri parcelamiento # s/n	200,000 .00	119.00	1680.6 723
barrio bolivar calle el alto Parcelamiento # s/n	700,000 .00	134.90	5189.0 289
barrio colinas del torbes cerca del matadero municipal Parcelamiento # s/n	19,150, 000.00	6443.3 7	2972.0 472
calle ppal de machiri Parcelamiento # s/n	240,000 .00	119.00	2016.8 067
barrio loma de panaga Parcelamiento # s/n	750,000 .00	12963. 00	57.857
aldea paramillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	500,000 .00	121.05	4130.5 246
avenida universidad Parcelamiento # 02	3,000,0 00.00	3404.5 0	881.18 67
av libertador Urbanización Torbes Parcelamiento # s/n	5,000,0 00.00	6885.2 7	726.18 79
sector pueblo nuevo callejuela monumental parcelamiento # s/n	15,000, 000.00	300.00	50000
avenida universidad Parcelamiento # s/n	1,500,0 00.00	214.03	7008.3 633
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 49	2,828,5 00.00	112.36	25173. 5493
lagunillas zorca via rubio parcelamiento # s/n	250,000 .00	300.00	833.33 33

urb los kioskos calle 3 Barrio San jose Parcelamiento # s/n	800,000 .00	113.73	7034.2 038
calle ppal de zorca parcelamiento # 3-B	400,000 .00	300.00	1333.3 333
urb colinas de pirineos calle ppal parcelamiento # 08	550,000 .00	392.65	1400.7 386
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 35	2,262,8 00.00	112.36	20138. 8394
estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 54	2,662,5 60.00	165.00	16136. 7273
sector ii manzana g parc villa universitarias Parcelamiento # 04	520,000 .00	91.74	5668.1 927
calle ppal el mirador Parcelamiento # s/n	1,100,0 00.00	861.50	1276.8 427
sector mata de guadua Parcelamiento # s/n	150,000 .00	108.00	1388.8 889
aldea paramillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	500,000 .00	106.53	4693.5 136
aldea paramillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	1,400,0 00.00	117.30	11935. 2089
calle ppal el mirador Parcelamiento # s/n	1,050,0 00.00	319.70	3284.3 291
calle ppal de zorca verda providencia parcelamiento # A-65	400,000 .00	107.33	3726.8 238
calle ppal de zorca Parcelamiento # s/n	300,000 .00	350.00	857.14 29
		630.00	

CUADRO N° 1 – TABLA DE VARIABLES

En primer lugar, los bienes inmuebles patrimoniales no tienen realmente referenciales, puesto que suele ser muy raro que se valore una estructura cuyo objetivo final sea la expropiación; estos inmuebles NO TIENEN REFERENTES. Entonces lo ideal es usar terrenos o bienes del sector y/o zona de estudio. En el caso del casco central de la ciudad es muy fácil ya que cualquier referencial del municipio sirve como guía, sin embargo, los métodos tasativos a utilizar si son internacionales.

A lo anteriormente expuesto se agregan cuatro (4) comlumnas compuestas de los siguientes datos: dirección del inmueble, ultimo valor determinado, su área (en metros cuadrados) y el valor (en bolívares soberanos) de cada metro cuadrado. Esto con el fin de utilizar la mayor cantidad de datos posibles al momento de hallar el precio real de inmueble actualizado.

Es importante resaltar, se tiene un universo poblacional de noventa y cinco (95) referenciales, por supuesto, no se tomaran todos. En este sentido, el programa STARVIEW escoge una muestra para desarrollar los métodos tasativos.

FECHA	TIME	LOCALIZACION	PRECIO	AREATERR	Bsm2terreno
4/4/2017	1	0.3	50,000.00	240.51	207.8916
4/4/2017	1	0.3	50,000.00	237.07	210.9082
4/4/2017	1	0.3	200,000.00	180.00	1111.1111
4/5/2017	2	0.3	2,000,000.00	180.00	11111.1111
4/7/2017	4	0.3	150,000.00	253.50	591.716
4/14/2017	11	0.3	100,000.00	720.07	138.8754
4/14/2017	11	0.4	450,000.00	176.89	2543.9539
4/14/2017	11	0.6	420,000.00	170.45	2464.0657
4/14/2017	11	0.6	3,500,000.00	306.65	11413.6638
4/21/2017	18	0.6	500,000.00	83.97	5954.5076
4/25/2017	22	0.3	120,000.00	200.00	600
4/26/2017	23	0.5	1,000,000.00	165.00	6060.6061
4/26/2017	23	0.3	300,000.00	119.00	2521.0084
4/27/2017	24	0.4	2,500,000.00	91.65	27277.6869
5/4/2017	31	0.5	500,000.00	160.00	3125
5/4/2017	31	0.3	1,500,000.00	200.00	7500
5/5/2017	32	0.2	5,000,000.00	1449.73	3448.9181
5/5/2017	32	0.3	10,000,000.00	38853.37	257.3779
5/7/2017	34	0.6	600,000.00	143.55	4179.7283
5/9/2017	36	0.6	80,000.00	175.69	455.3475
5/9/2017	36	0.3	200,000.00	161.00	1242.236
5/10/2017	37	0.4	120,000.00	210.70	569.5301

5/11/2017	38	0.4	1,100,000.00	165.10	6662.6287
5/12/2017	39	0.3	4,000,000.00	105.00	38095.2381
5/12/2017	39	0.2	300,000.00	248.05	1209.4336
5/16/2017	43	0.4	100,000.00	168.00	595.2381
5/16/2017	43	0.9	1,000,000.00	164.72	6070.9082
5/19/2017	46	0.6	900,000.00	811.49	1109.071
5/19/2017	46	0.6	400,000.00	240.00	1666.6667
5/19/2017	46	0.6	500,000.00	155.50	3215.4341
5/19/2017	46	0.6	22,000,000.00	155.50	141479.1
5/19/2017	46	0.6	300,000.00	83.97	3572.7045
5/23/2017	50	0.6	300,000.00	153.79	1950.712
5/25/2017	52	0.4	1,100,000.00	109.69	10028.2615
5/31/2017	58	0.5	400,000.00	216.00	1851.8519
6/6/2017	64	0.5	2,589,760.00	160.57	16128.5421
6/13/2017	71	0.3	500,000.00	625.00	800
6/13/2017	71	0.6	585,000.00	2766.12	211.4876
6/13/2017	71	0.6	2,300,000.00	201.10	11437.096
6/14/2017	72	0.8	1,647,000.00	107.78	15281.1282
6/15/2017	73	0.8	8,000,000.00	2168.00	3690.0369
6/16/2017	74	0.4	350,000.00	140.00	2500
6/16/2017	74	0.4	2,500,000.00	1800.00	1388.8889
6/20/2017	78	0.6	45,000,000.00	1589.53	28310.2552
6/22/2017	80	0.6	600,000.00	1000.00	600
6/23/2017	81	0.5	19,000,000.00	741.91	25609.5753
6/23/2017	81	0.4	1,000,000.00	91.65	10911.0747
6/28/2017	86	0.4	22,000.00	200.00	110
6/28/2017	86	0.4	100,000.00	100.00	1000
6/30/2017	88	0.4	50,000,000.00	224.00	223214.286
7/6/2017	94	0.8	10,000,000.00	377.00	26525.1989
7/8/2017	96	0.6	253,000.00	88.40	2861.991
7/8/2017	96	0.6	223,000.00	65.00	3430.7692
7/11/2017	99	0.4	300,000.00	81.00	3703.7037
7/11/2017	99	0.6	5,000,000.00	241.50	20703.9337
7/11/2017	99	0.2	200,000.00	72.00	2777.7778
7/13/2017	101	0.9	4,000,000.00	193.09	20715.7284
7/13/2017	101	0.7	1,500,000.00	83.97	17863.5227
7/13/2017	101	0.2	430,000.00	119.00	3613.4454
7/15/2017	103	0.7	290,000.00	280.55	1033.6838

7/15/2017	103	0.8	200,000.00	141.00	1418.4397
7/15/2017	103	0.3	400,000.00	3096.00	129.199
7/18/2017	106	0.2	150,000.00	144.00	1041.6667
7/21/2017	109	0.3	200,000.00	161.00	1242.236
7/22/2017	110	0.5	2,828,500.00	112.36	25173.5493
7/22/2017	110	0.4	10,000,000.00	250.00	40000
7/27/2017	115	0.6	1,050,000.00	298.34	3519.4744
7/27/2017	115	0.5	500,000.00	2164.81	230.9672
7/29/2017	117	0.5	150,000.00	265.00	566.0377
8/1/2017	120	0.5	100,000.00	254.50	392.9273
8/1/2017	120	0.2	200,000.00	119.00	1680.6723
8/3/2017	122	0.6	700,000.00	134.90	5189.0289
8/9/2017	128	0.3	19,150,000.00	6443.37	2972.0472
8/10/2017	129	0.4	240,000.00	119.00	2016.8067
8/10/2017	129	0.2	750,000.00	12963.00	57.857
8/11/2017	130	0.6	500,000.00	121.05	4130.5246
8/12/2017	131	0.6	3,000,000.00	3404.50	881.1867
8/18/2017	137	0.9	5,000,000.00	6885.27	726.1879
8/19/2017	138	0.7	15,000,000.00	300.00	50000
8/22/2017	141	0.6	1,500,000.00	214.03	7008.3633
8/25/2017	144	0.3	2,828,500.00	112.36	25173.5493
8/30/2017	149	0.6	250,000.00	300.00	833.3333
8/31/2017	150	0.9	800,000.00	113.73	7034.2038
8/31/2017	150	0.7	400,000.00	300.00	1333.3333
8/31/2017	150	0.4	550,000.00	392.65	1400.7386
9/5/2017	155	0.5	2,262,800.00	112.36	20138.8394
9/5/2017	155	0.5	2,662,560.00	165.00	16136.7273
9/5/2017	155	0.6	520,000.00	91.74	5668.1927
9/14/2017	164	0.6	1,100,000.00	861.50	1276.8427
9/21/2017	171	0.5	150,000.00	108.00	1388.8889
9/22/2017	172	0.4	500,000.00	106.53	4693.5136
9/22/2017	172	0.4	1,400,000.00	117.30	11935.2089
9/27/2017	177	0.6	1,050,000.00	319.70	3284.3291
9/28/2017	178	0.6	400,000.00	107.33	3726.8238
9/28/2017	178	0.6	300,000.00	350.00	857.1429
30-jul	483	1		630.00	

CUADRO 2 – TABLA DE VARIABLES

Con respecto a esta tabla, se plantean la misma cantidad de referenciales solo que esta vez se definen las cuatro (4) variables. Cabe destacar, la dependiente (precio) será modificada luego de aplicado el método respectivo y las independientes serán **TIEMPO** (recientemente agregada, contando los días desde su ultimo diagnostico hasta la fecha en que se realizó el avalúo, **AREA** (consta de 630m2, con forma trapezoidal, bien inmueble patrimonial de un solo piso y funciona como un museo) y la **LOCALIZACION** (se asigna valores de 0 a 1, siendo 0 un referenciales inútil y 1 algún inmueble colindante con el objeto en estudio.

Es importante resaltar el uso de métodos como Regresión Lineal Múltiple, Valor de Mercado y un método de Patrimonio establecido en la carta de Atenas. Se podrá observar esto detalladamente mas adelante.

Cálculos de Construcción						
	Alfa=	$1/2[(e/Vp)/(e^2/Vp^2)]$			%	Bsf(M2)
	Alfa=	0.1418		Trabajos Preliminares	0.91	6721.944386
	Fd=	$Alfa+(1-alfa)*C$		Infraestructura	9.18	68222.17414
	Fd=	0.2971		Superestructura	25.03	185893.3525
	Da=	$(VR-Vr)*Fd$		Instalaciones Sanitarias	8.92	60588.28679
	Da=	18,927,439.20	BsF	Instalaciones Electricas	7.43	55261.0747
	Va=	51,849,219.86	BsF	Paredes	7.82	58064.97704
				Revest y	3.2	23842.

				Acabado Interno	1	48054	
ESTADO	CONDICIÓN FÍSICA	CLASIFICACIÓN	C %	Revest y Acabado Externo	1.09	8114.619017	
1	NUEVO, NO NECESITA REPARACIÓN.	EXCELENTE	0	Pavimento	8.93	66309.58129	
1.5		MUY BUENO	0.032	Carpinteria	0.63	4642.226032	
2	REGULAR, CONSERVACIÓN NORMAL.	BUENO	2.52	Herreria	10.22	75891.13273	
2.5		INTERMEDIO	8.09	Cerrajeria	0.49	3620.942672	
3	NECESITANDO REPARACIONES SENCILLAS	REGULAR	18.1	Impermeabilización	3.03	22524.08644	
3.5		DEFICIENTE	32.2	Pintura	1.61	11976.94498	
4	REQUIERE REPARAR IMPORTANTES	MALO	52.6	Vidrios	0.56	112195.4367	
4.5		MUY MALO	75.2	Artefactos Sanitarios	0.92	46414.78936	
5	ESTADO DE DEMOLICION	PESIMO	100	Sistema de bombeo	0.91	6721.944386	
				Otros Equipos	4.7	34928.11603	

				Obras Exteriores	4.41	32774.12852	
					100.0	884,708.24	

CUADRO 3 – TABLA ROSS HEIDECKE

Cálculos de Construcción							
	Alfa=	$1/2[(e/Vp)/(e^2/Vp^2)]$				%	Bsf(M2)
	Alfa=	0.2501		Trabajos Preliminares		0.91	4033.166632
	Fd=	$Alfa+(1-alfa)*C$		Infraestructura		9.18	40933.30449
	Fd=	0.4916		Superestructura		25.03	111536.0115
	Da=	$(VR-Vr)*Fd$		Instalaciones Sanitarias		8.92	36352.97207
	Da=	5,345,966.52	Bs F	Instalaciones Electricas		7.43	33156.64482
	Va=	6,737,095.49	Bs F	Paredes		7.82	34838.98622
				Revest y Acabado Interno		3.21	14305.48833
ESTADO	CONDICIÓN FÍSICA	CLASIFICACIÓN	C %	Revest y Acabado Externo		1.09	4868.77141
1	NUEVO, NO NECESITA REPARACIÓN.	EXCELENTE	00	Pavimento		8.93	39785.74878
1.5		MUY BUENO	0.032	Carpinteria		0.63	2785.335619
2	REGULAR, CONSERVACIÓN NORMAL.	BUENO	2.52	Herreria		10.22	45534.67964

2.5		INTERMEDIO	8.09	Cerrajería		0.49	2172.565603
3	NECESITANDO REPARACIONES SENCILLAS	REGULAR	18.1	Impermeabilización		3.03	13514.45186
3.5		DEFICIENTE	32.2	Pintura		1.61	7186.166989
4	REQUIERE REPARACIONES IMPORTANTES	MALO	52.6	Vidrios		0.56	67317.26202
4.5		MUY MALO	75.2	Artefactos Sanitarios		0.92	27848.87362
5	ESTADO DE DEMOLICION	PESIMO	100	Sistema de bombeo		0.91	4033.166632
				Otros Equipos BOMBA DE AGUA		4.7	20956.86962
				Obras Exteriores		4.41	19664.47711
						100.0	530,824.94

CUADRO 4 – TABLA DE CALCULOS BASICA

A lo anteriormente expuesto, se observan dos tablas, el cuadro numero 3 especifica los factores por depreciación (Ross Heidecke) que se aplicaron a la estructura. sin embargo, no suelen ser tan altos porque a comienzos del siglo el museo fue sometido a una amplia remodelación. Por ende, su estructura sufrió una profunda restauración

Con respecto a la tabla número 4, aunque también aplican Ross Heidecke, específica precios de cálculos más generales como infraestructura, superestructura, instalaciones de todo tipo, revestimiento, carpintería, obras exteriores, entre otros. Dichos valores se hayan por formulas allí mismo especificadas.

		<u>Sistema estructural:</u> Fundaciones directas, vigas de riostra, columnas,
Edad aparente:	17	vigas, losas nervadas, losa de fundación. estanque, concreto RCC 210
Vida Util:	60	Kg/Cm2, barras de acero Rat 2100 g / cm2 y malla Trucson, techo de
		techo teja C/paredes y vigas
CLASIFICACION	18.1000	Instalaciones sanitarias: Puntos de agua blanca fría y caliente en
RECUPERACION	10.0%	H.G., puntos de aguas negras en H.F. y P.V.C.; ventilación en P.V.C.
		Instalaciones eléctricas y otros equipos: cables TW en paredes y fuera del friso
		trenzado, tablero de 8 y 24 circuitos, interruptores y tomacorrientes
		plásticos; intercomunicador. 11 tomacorrientes de 208 V.
		Cubierta de techo: techo de ACEROLIT
		Revestimientos: Friso acabado liso en paredes y techos interiores,
		porcelana blanca y baldosas de ceramica en paredes. friso acabado
		salpicado y rustico en exteriores.
		Pavimentos: Piso acabado RUSTICO, baldosas de ceramica y arcilla,escalon y
		piso liso de cemento

		Carpintería: Puertas de madera entamborada, y
		marcos de madera y
		entrepaños de cemento
		marcos metalicos y rejas.
		Impermeabilización y pintura: Impermeabilización moderada con deterioro en paredes y techos
		inclinadas.losas esmalte en elementos metalicos,
		Sistema estructural: Fundaciones directas, vigas de riostra, columnas,
Edad aparente:	30	vigas, losas nervadas, losa de fundación. estanque, concreto RCC 210
Vida Util:	60	Kg/Cm2, barras de acero Rat 2100 g / cm2 y malla Trucson, techo de
		techo de LAMINAS C/paredes y vigas
CLASIFICACION	32.2000	Instalaciones sanitarias: Puntos de agua blanca fría y caliente en
RECUPERACION	10.0%	H.G., puntos de aguas negras en H.F. y P.V.C.; ventilación en P.V.C.
		Instalaciones eléctricas y otros equipos: cables TW en paredes y fuera del friso
		trenzado, tablero de 8 y 24 circuitos, interruptores y tomacorrientes
		plásticos; intercomunicador. 11 tomacorrientes de 208 V.
		Cubierta de techo: TECHO DE LAMINAS
		Revestimientos: Friso acabado rustico en paredes y techos interiores,
		porcelana blanca y baldosas de ceramica en paredes. friso acabado
		salpicado y rustico en exteriores.
		Pavimentos: Piso acabado RUSTICO, baldosas de ceramica y arcilla,escalón y
		piso liso de cemento
		Carpintería: Puertas de madera entamborada, y

		marcos de madera; closets sin forrar y
		entrepaños de cemento
		marcos metalicos y rejas.
		Impermeabilización y pintura: Impermeabilización moderada con deterioro en paredes y techos
		inclinadas.losas esmalte en elementos metalicos,

CUADRO 5 – RESUMEN TEORICO DE LA COMPOSICION ESTRUCTURAL

Aquí se pueden ubicar tanto descripciones como características generales de la estructura. En este sentido, muestra detalladamente la composición de vigas, columnas, losas, paredes, instalaciones, pisos, carpintería, detalles de herrería y cerrajería, entre otros.

			Bsf.	Bsf/ mts2
VALOR CONSTRUCC ION			51,849,219.86	648, 115. 25
			6,737,095.49	295, 969. 54
	TOTAL (BS)		58,586,315.35	570, 112. 10
VALOR TERRENO	0.00		164,860,830.6 8	958, 493. 20
TOTAL TERRENO			164,860,830.6 8	
		Fz	1.00	
	FACTOR DE CIRCULACION	Fc	1.00	
	FACTOR DE FRENTE	Ff	1.00	
	PORCENTAJES DE VALORIZACION DE TERRENOS	Fu	1.15	
	VALOR DEL INMUEBLE	Fz x Fc x Ff x Fu x VALOR TERRENO -CONSTRUCCION Bsf		
	VALOR DEL INMUEBLE	1,00x 1,00x 1,00 x 1,15 x (164.860.830,68)Bsf		
	VALOR DEL INMUEBLE		256,964,217.9 4	Bsf.
TERRENO- CONSTRUCC ION	BSF		256,964,217.9 4	Bsf.

CUADRO 6 – CALCULOS GENERALES (Terreno y Construcción)

UNICO FRENTE A LA CALLE MODA DE LA ZONA	1	FACTOR UTILIZADO
NINGUN FRENTE A LA CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA Y AL MENOS UNO A LA CALLE MODA	1	
AL MENOS UN FRENTE A CORREDOR DE VALOR	1	
SIN FRENTE A CALLE ALGUNA	1	
AL MENOS UN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA O A UN PARQUE O PLAZA O AVENIDA DE ALTO TRAFICO	1.2	
UNICO FRENTE O TODOS LOS FRENTE A CALLE INFERIOR A LA CALLE DE MODA	0.8	
FACTOR DE CIRCULACION		
SIN FRENTE VIA CIRCULARCION	0.7	
CON FRENTE A UNA SOLA VIA DE CIRCULACION	1	FACTOR UTILIZADO
CON FRENTE A DOS VIAS DE CIRCULACION	1.15	
CON FRENTE A TRES VIAS DE CIRCULACION	1.25	
CON FRENTE A CUATRO VIAS DE CIRCULACION	1.35	
FACTOR DE FRENTE		
FRENTE MAYOR O IGUAL A 7 METROS	1	FACTOR UTILIZADO
FRENTE ENTRE 4 Y SIETE METROS	0.8	
FRENTE MENOR A 4 METROS	0.6	
PORCENTAJES DE VALORIZACION DE TERRENOS		
POR UBICACIÓN :		
$n = F/f = \text{desarrollo frente esquina}$	(12)/12	
F=frente y fondo	1.00	
f=frente medial		

CUADRO 7 –CALCULO PARA LOS FACTORES DE LOCALIZACION

n	Tabla I	Tabla II	Tabla III	Tabla IV
	%	%	%	%
1,00	0,15	0,10	0,05	0,00
1,25	0,17	0,11	0,06	0,01
1,50	0,19	0,12	0,07	0,02
1,75	0,20	0,13	0,07	0,02
2,00	0,22	0,14	0,08	0,03
2,25	0,24	0,15	0,09	0,04
2,50	0,26	0,16	0,10	0,05
2,75	0,27	0,17	0,10	0,05
3,00	0,29	0,18	0,11	0,06
3,25	0,31	0,19	0,12	0,07
3,50	0,33	0,20	0,13	0,08
3,75	0,34	0,21	0,13	0,08
4,00	0,36	0,22	0,14	0,09
4,25	0,38	0,23	0,15	0,10
4,50	0,40	0,24	0,16	0,11
4,75	0,41	0,25	0,16	0,12
5,00	0,43	0,26	0,17	0,13
5,25	0,45	0,27	0,18	0,14

5,50	0,47	0,28	0,19	0,14
5,75	0,48	0,29	0,19	0,14
6,00	0,50	0,30	0,20	0,15
Tabla I = Zonas céntricas comerciales				
Tabla II = Comercial y residencial intermedia				
Tabla III = Familiar con algunos pequeños comercios				
Tabla IV = Barrios en formación				

CUADRO 8 – TABLA ASIGNACION DE FACTORES (1-6)

Es importante resaltar, la tabla anterior muestra la escala de factores utilizados tanto para el frente como el fondo (también laterales) de los bienes inmuebles en cuestión. Cabe destacar, se escogieron los valores de 1 para ser usados según su ubicación. Sin embargo, las características de estos valores se encuentran divididas en grupos (tabla 1, 2, 3 y 4). Siendo la escogida para este análisis la tabla I por ser una zona céntrica y más comercial dentro del municipio San Cristóbal.

Con respecto a la tabla anterior, a medida que los inmuebles tienen condiciones más precarios, se puede establecer que su factor será bajo. Veamos un resumen:

- Tabla I (0,15-0,5)
- Tabla II (0,1-0,3)
- Tabla III (0,05-0,2)
- Tabla IV (0 - 0,15)

Regression
Valor vs. 3

Count	1
Num. Missing	1
R	,880
R	,774
Adjusted R Squared	,729
RMS Residual	7831021,34

ANOVA Table
Valor vs. 3

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regressio	3	3149404212901330,00	1049801404300440,00	17,119	<,000
Residual	1	919873429203937,00	61324895280262,00		
Tota	1	4069277642105260,00			

Regression
Valor vs. 3
Row

	Coefficien	Std. Error	Std.	t-Value	P-Value
Intercept	682043,437	5172405,00	682043,437	,132	,896
Tiemp	576091,317	82111,60	,947	7,01	<,000
Localizacio	-19245123,934	11865060,460	-,223	-	,125
Are	-82,639	215,47	-,049	-,384	,706

Correlation Matrix
Row

	Tiemp	Localizacio	Are	Valor
Tiemp	1,00	,388	,069	,857
Localizacio	,388	1,00	-,195	,154
Are	,069	-,195	1,00	,060
Valor	,857	,154	,060	1,00

19 observations were used in this
One case was omitted due to missing values.

CUADRO 9 – TABLA MATRIZ DE CORRELACION

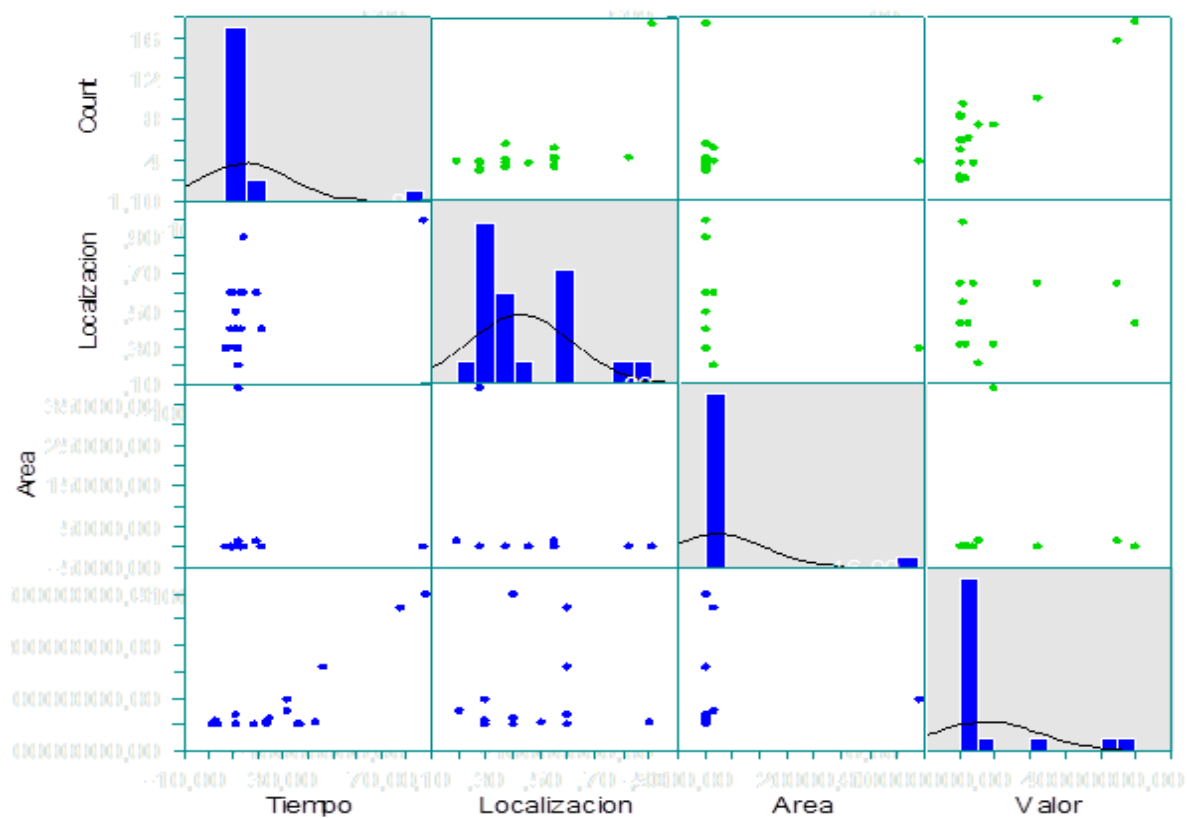
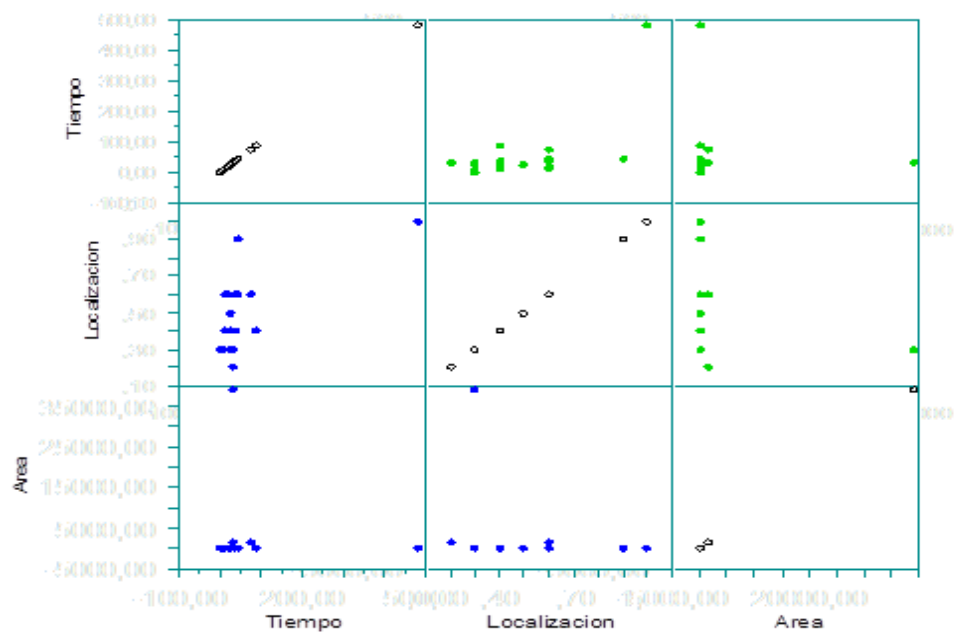
Con respecto a la MATRIZ DE CORRELACION se pueden observar una serie de datos, variables, valores y resultados que no los arroja el programa MICROSOFT EXCELL; es por ello que se debe recurrir a otros con diseño tasativo, valuatorio e ingenieril como es el caso del programa STAR VIEW. Gracias a este, se obtienen valores mas precisos con respecto al comportamiento y desarrollo de las variables. A continuación se detallan los cuatro (4) microcuadros expresados en la tabla, los cuales contienen la siguiente información:

Para el 1er cuadro se definen seis (6) números, pero el más importante es el valor R, quien arroja un porcentaje de confiabilidad sobre el procedimiento aplicado.

En el cuadro 2 se expresan los valores residuales y por regresión (método del mercado para el terreno y método de la regresión lineal múltiple con su variable dependiente como actor principal).

Con respecto al cuadro 3 se pueden visualizar las variables independientes TIEMPO, AREA y FACTOR DE LOCALIZACION. Estas coinciden con una intercepción en valores como el error estándar, su coeficiente estadístico, entre otros.

Sin embargo, es el 4to cuadro quien define las variables en la MATRIZ DE CORRELACION. En este sentido, se hayan diez y seis (16) valores para los siguientes gráficos (12 diagramas de dispersión, 4 histogramas por barras).



GRAFICOS 1 y 2 – Histogramas para la Matriz de Correlación

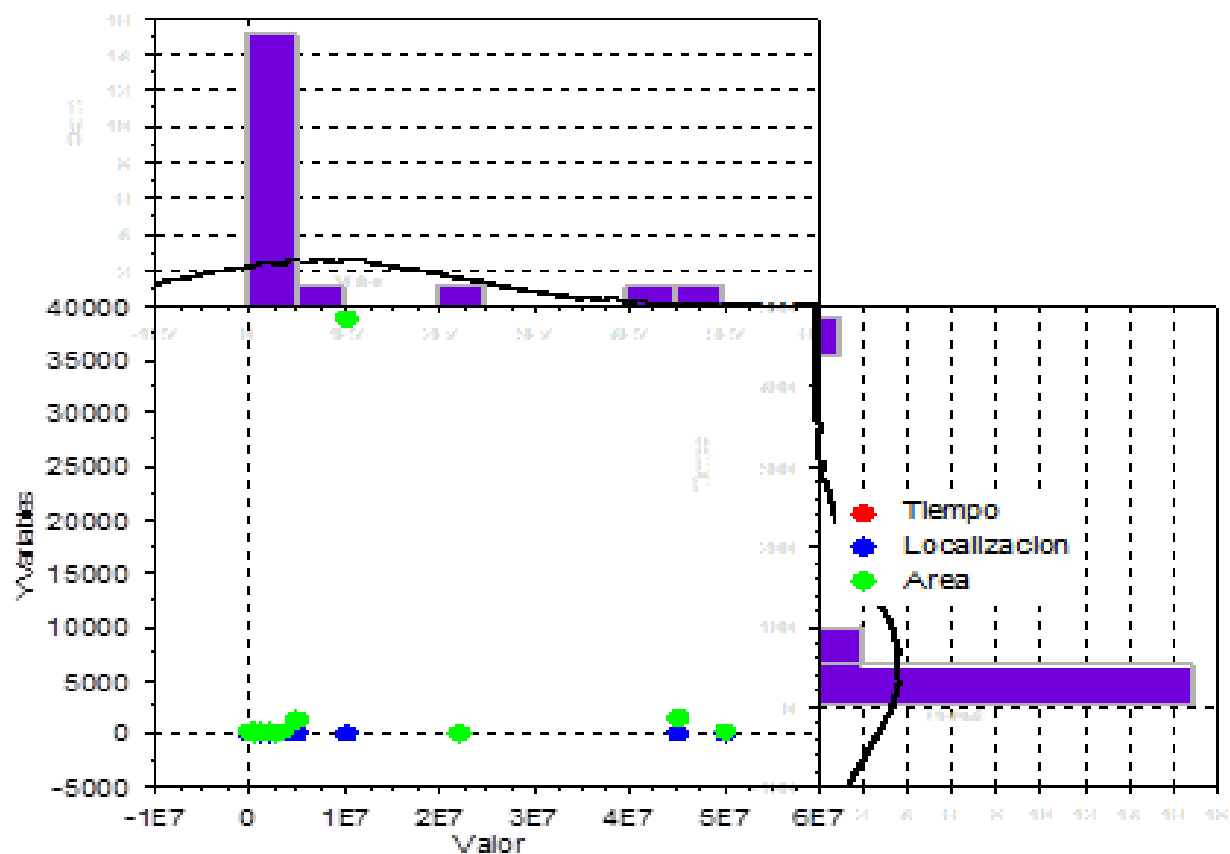
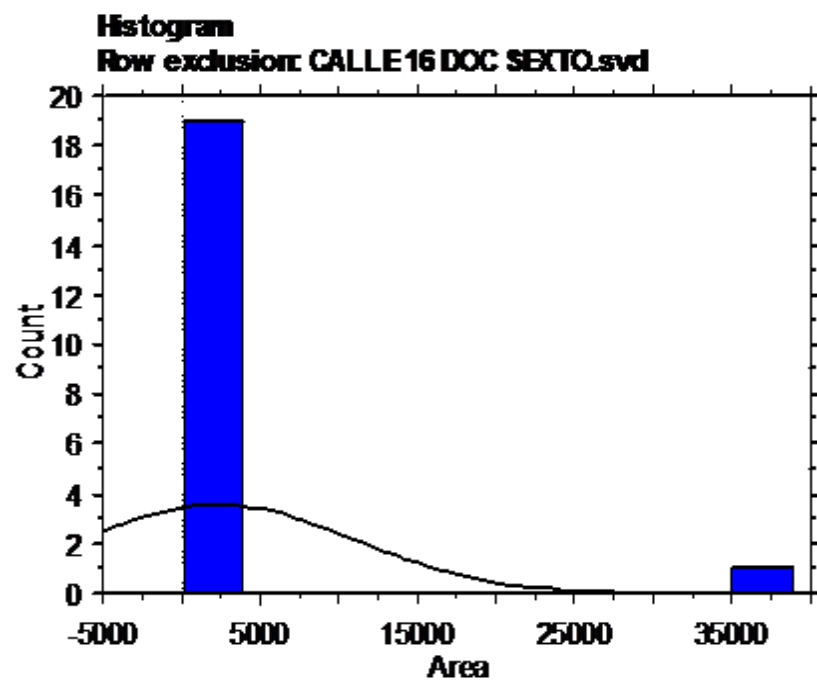
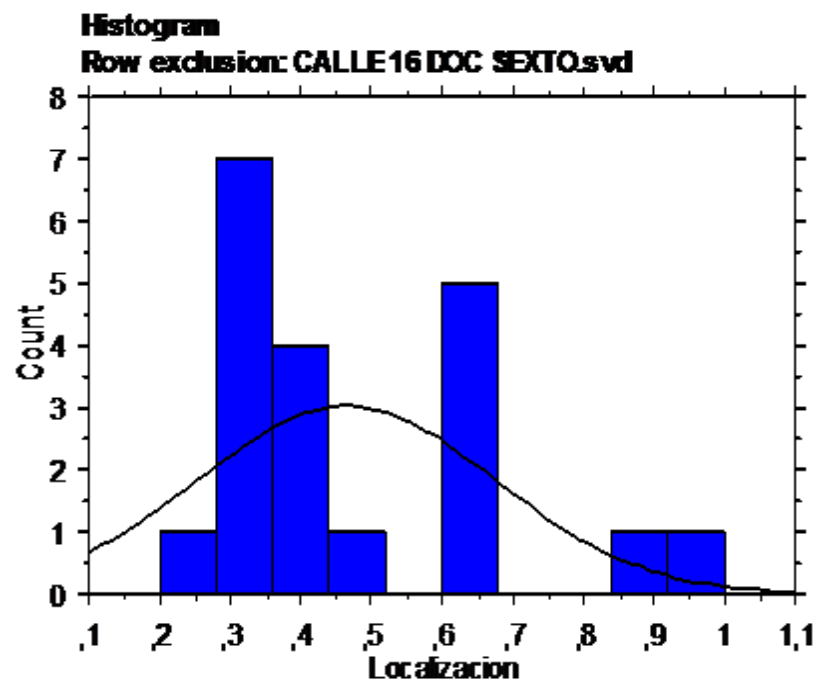
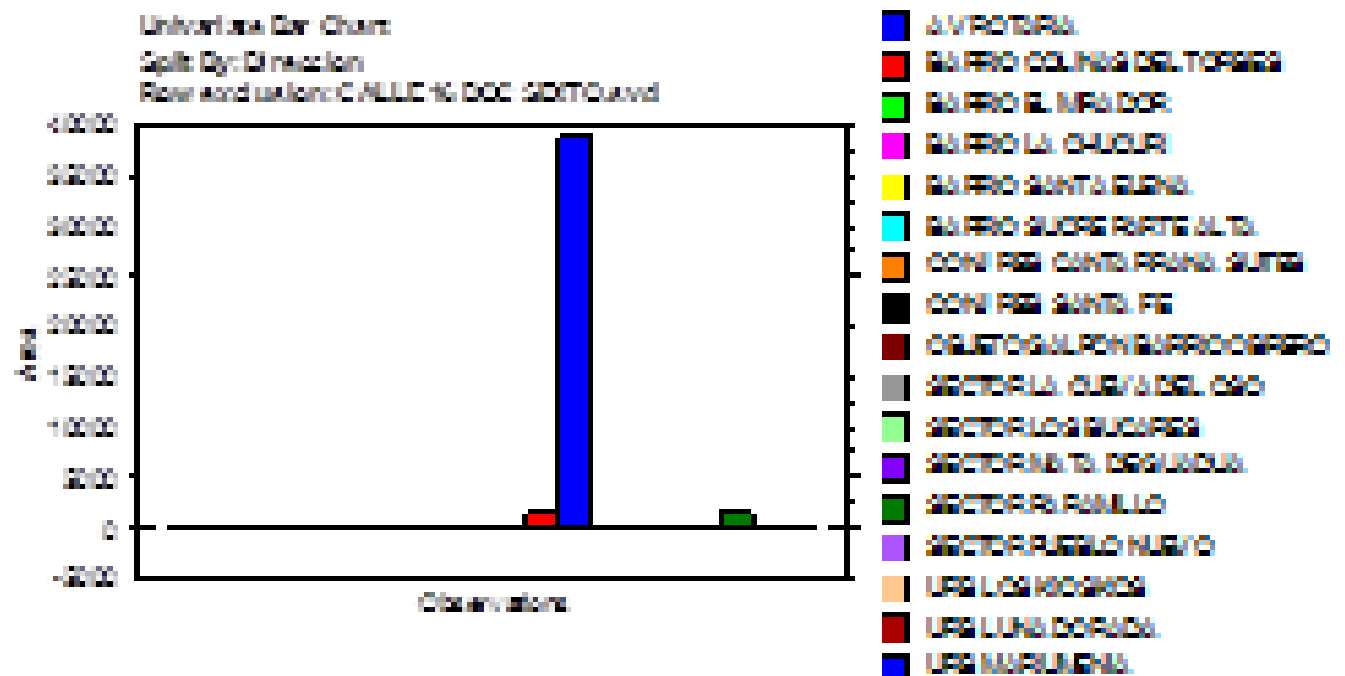
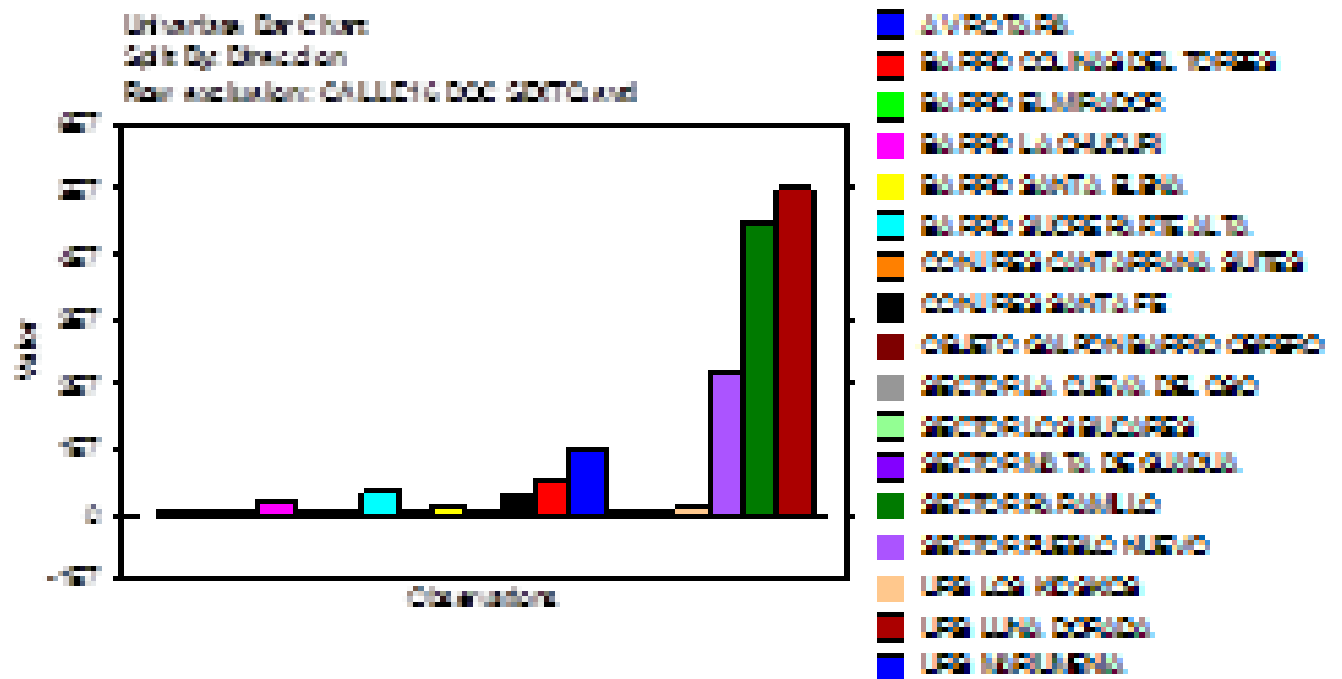


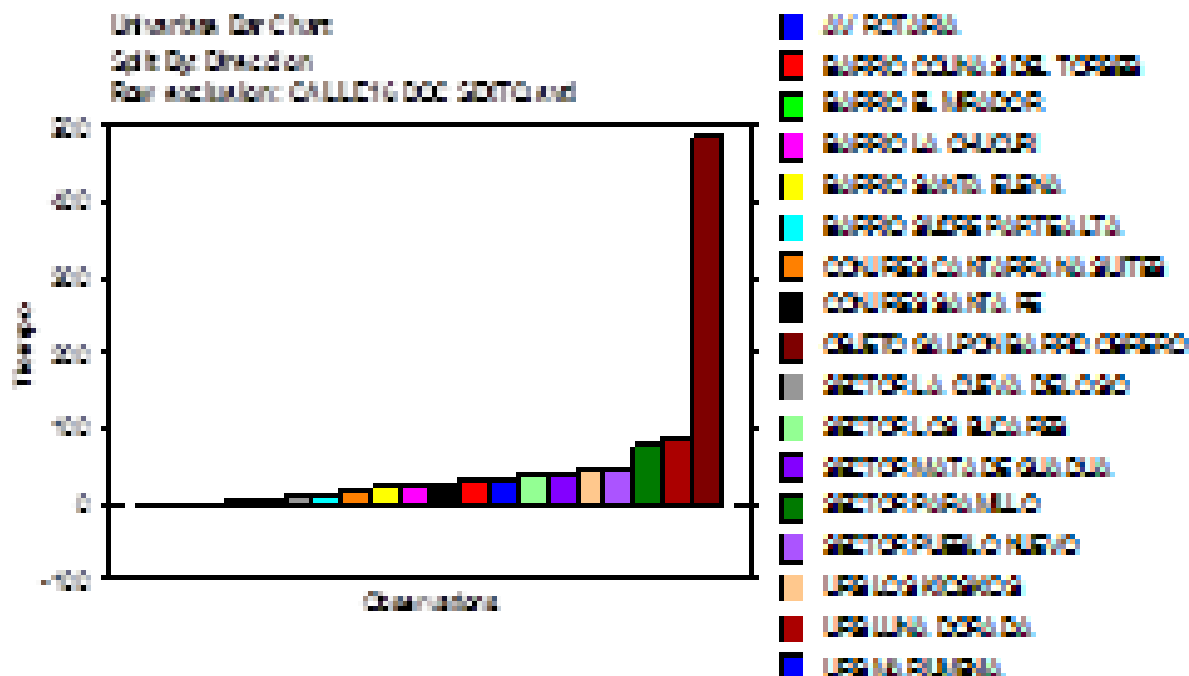
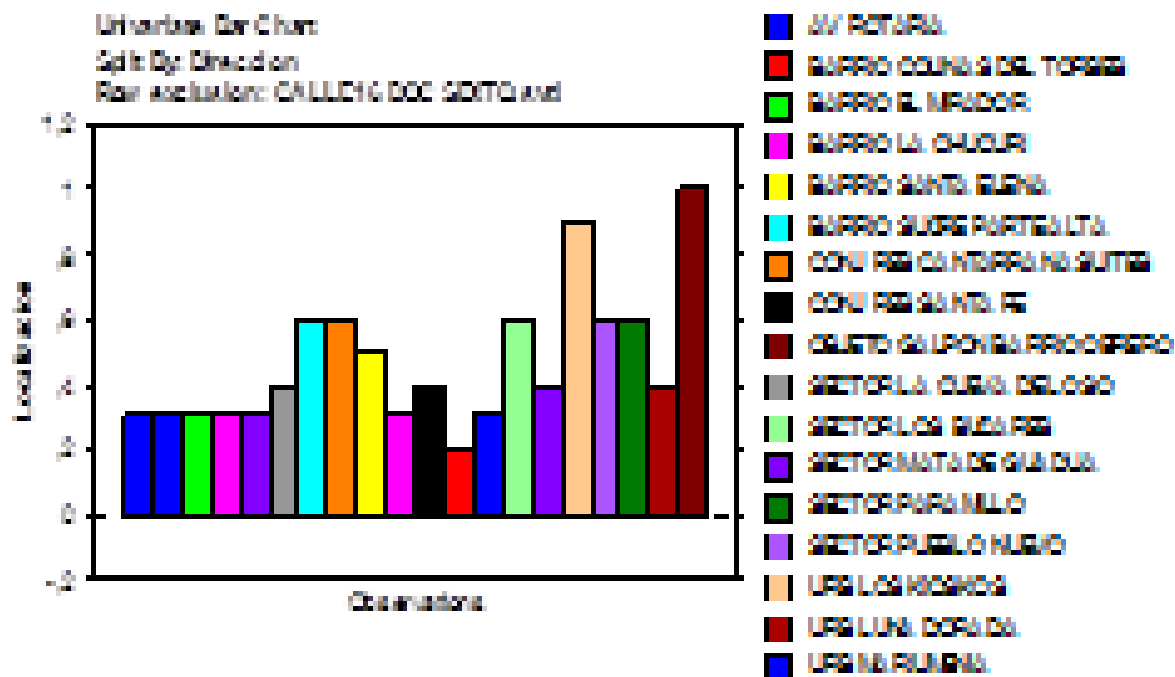
GRAFICO 3 – Mixto – Diagrama de Barras y Punto de Dispersión



GRAFICOS 4 y 5 – Diagrama de Barra para variable LOCALIZACION y AREA



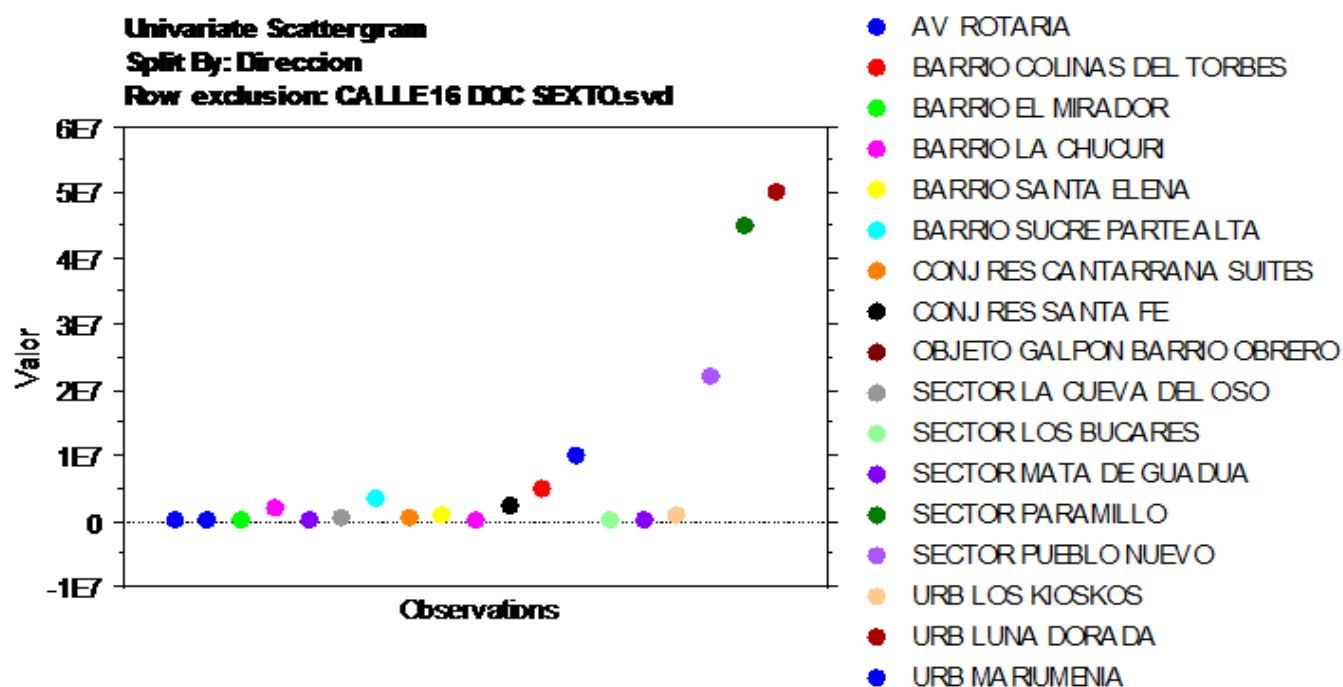
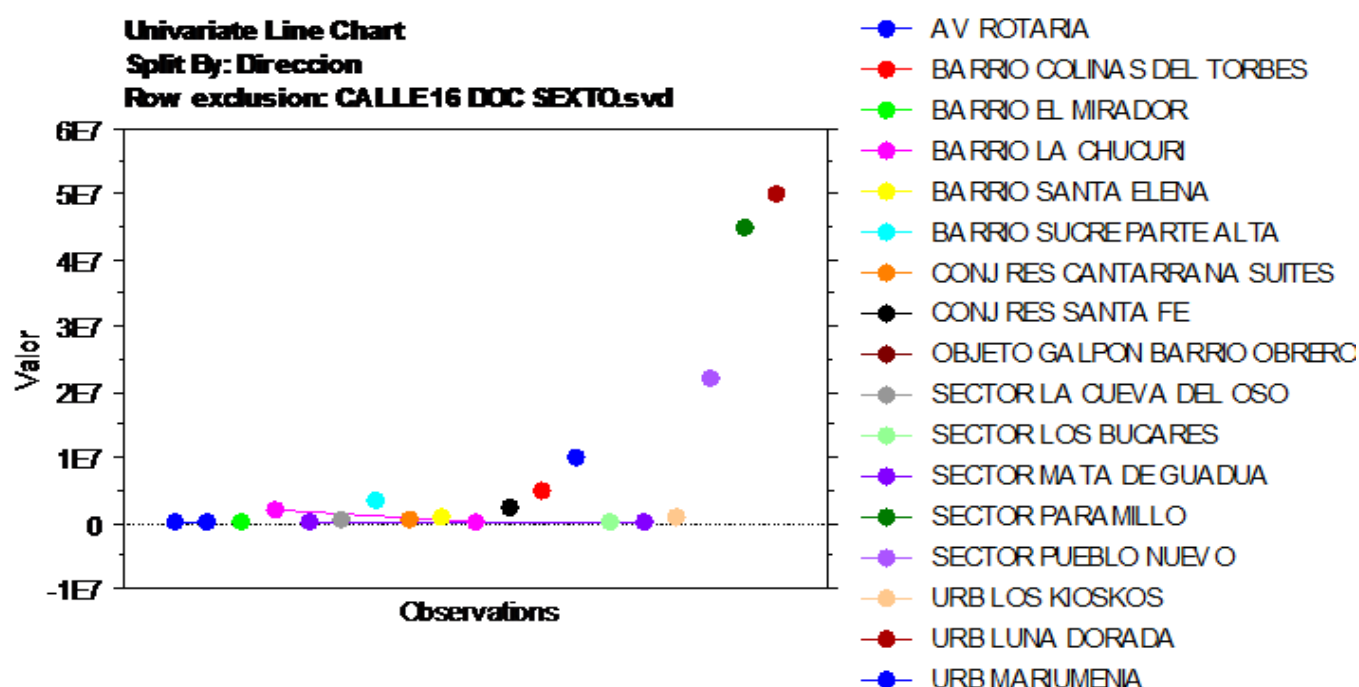
GRAFICOS 6 y 7 – Diagramas de Barras para las ZONAS de LOCALIZACION



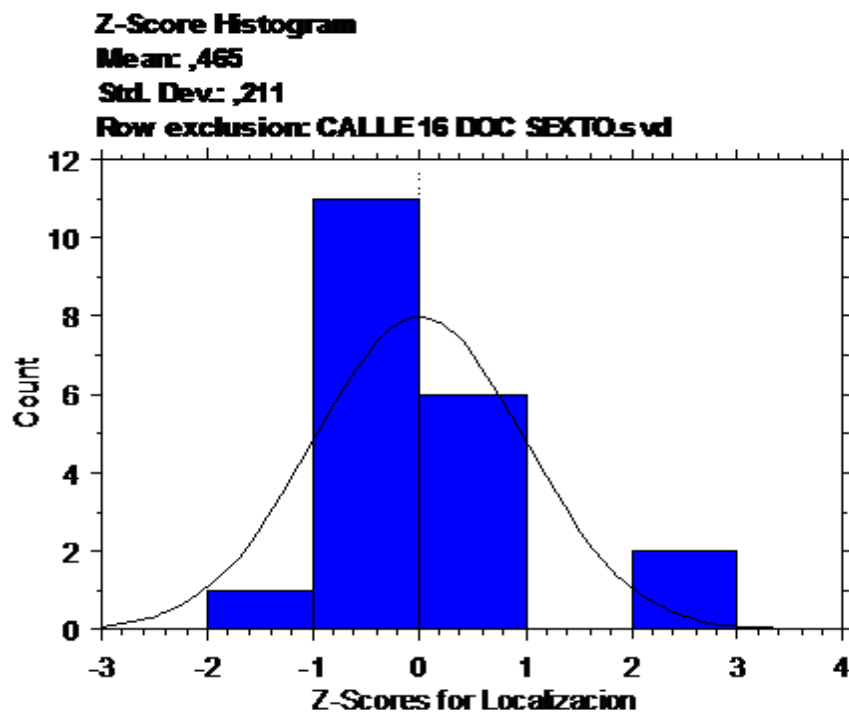
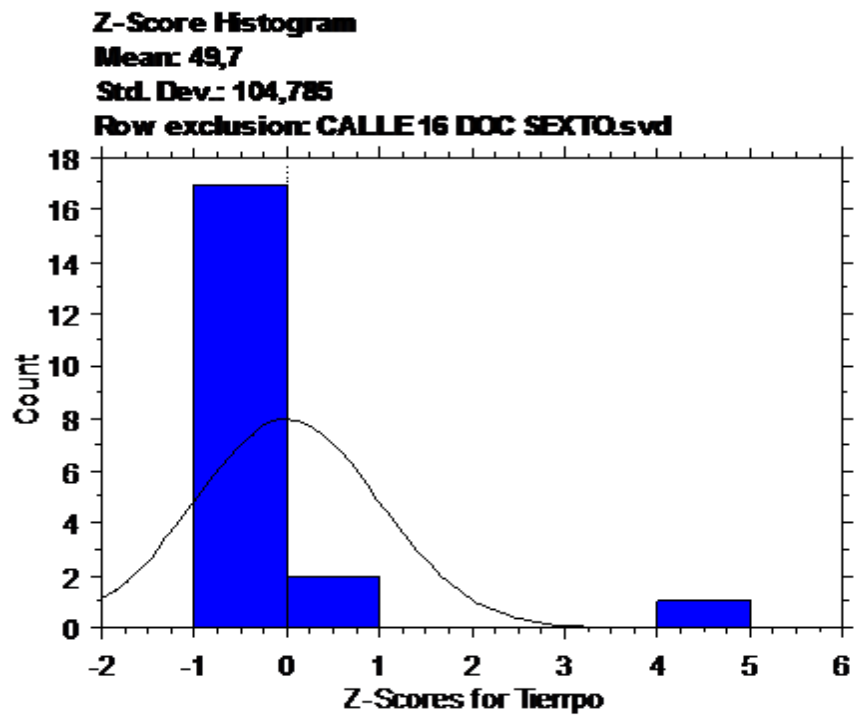
GRAFICOS 8 y 9 – Diagramas de Barras para las ZONAS de LOCALIZACION

Con respecto a los diagramas, se pueden aclarar las siguientes incógnitas:

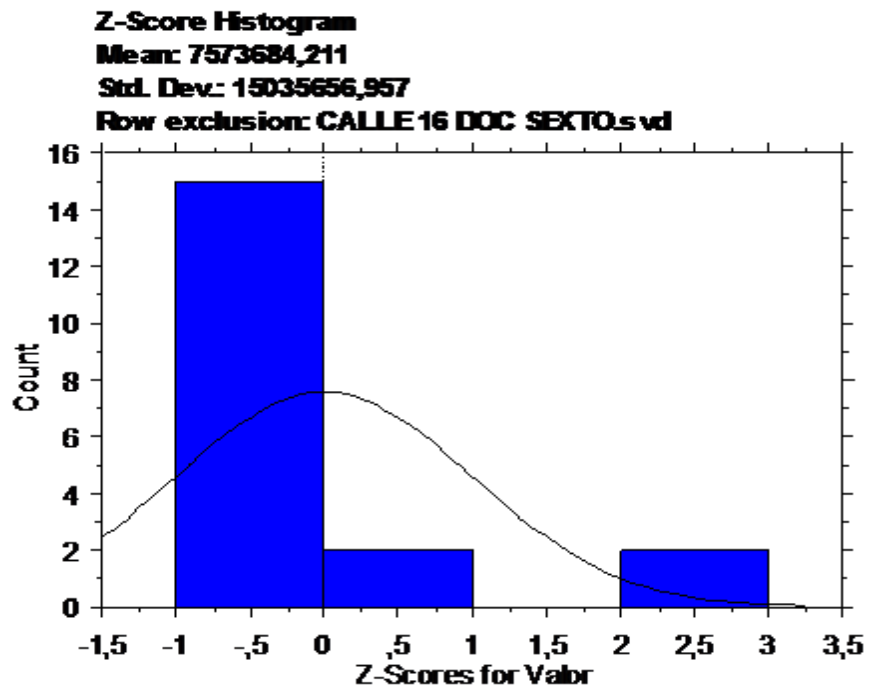
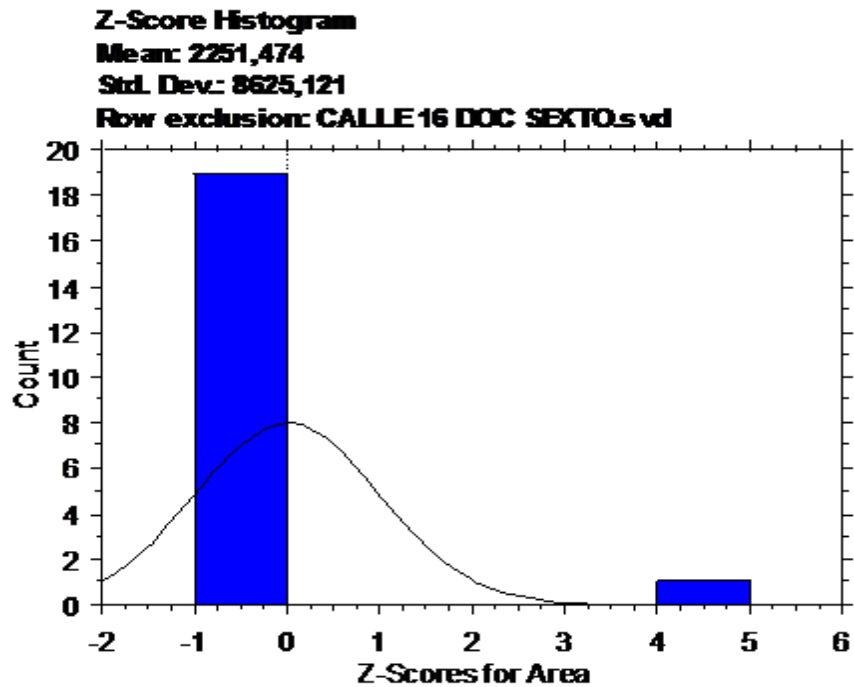
- **GRAFICOS 1 y 2:** en el primer grafico encontramos 9 diagramas con puntos de dispersión que representan las posibles combinaciones entre las variables independientes. Dentro del segundo grafico encontramos 16 diagramas (12 con puntos de dispersión y 4 de barras) que representan las posibles combinaciones entre todas las variables.
- **GRAFICO 3:** para esta representación se pueden observar un diagrama mixto con todas sus variables.
- **GRAFICOS 4 y 5:** se realizan representaciones graficas en barras para lss variables FACTOR DE LOCALIZACION y AREA.
- **GRAFICOS 6 y 7:** se basan en ubicaciones deseadas para la localización (Barrio Obrero, Av Rotaria, entre otros)
- **GRAFICOS 8 y 9:** encontramos zonas donde los referenciales del terreno son mas caros. Por ende se utilizan para obtener un mejor valor del inmueble que es objeto de estudio.



GRAFICOS 10 y 11 – Diagramas con Puntos de Dispersión por la variable dependiente



GRAFICOS 12 y 13 – Diagramas de Barras para TIEMPO y LOCALIZACION



GRAFICOS 14 y 15 – Diagramas de Barras para el AREA y VALOR

Se ha visto en las tres (3) paginas anteriores una serie de diagramas (en total 6) constituidos por representaciones con puntos de dispersión e histogramas de barras. Entonces a continuación serán explicados cada uno de ellos:

Los diagramas 10 y 11 son representaciones compuestas por puntos de dispersión con el fin de mostrar una curva de tendencia ascendentes sobre los referenciales seleccionaos. En mas alto sea el punto, mayor es su deseabilidad

Se debe mencionar a los diagramas 12 y 13 que representan en sus barras parábolas irregulares para las variables TIEMPO y LOCALIZACION

De igual forma se pueden observar los graficos 14 y 15, tanto para la variable independiente AREA como a la dependiente valor se observan parábolas irregulares de similar comportamiento a las anteriores.

Direccion	Tie mp o	Locali zacion	Area	Valor	Residu al Valor	Fitted Valor	Predicte d Valor
URB MARIUMENIA	1.00 0	0.300	240.5 10	50000. 000			
URB MARIUMENIA	1.00 0	0.300	237.0 70	50000. 000			
BARRIO EL MIRADOR	1.00 0	0.300	180.0 00	200000 .000			
BARRIO LA CHUCURI	2.00 0	0.300	180.0 00	200000 0.000			
SECTOR MATA DE GUADUA	4.00 0	0.300	253.5 00	150000 .000			
ALDEA ZORCA	11.0 00	0.300	720.0 70	100000 .000			
BARRIO SUCRE PARTE ALTA	11.0 00	0.600	306.6 50	350000 0.000			
CONJ RES CANTARRANA SUITES	18.0 00	0.600	83.97 0	500000 .000			
ALDEA LAGUNILLAS- ZORCA	22.0 00	0.300	200.0 00	120000 .000			
BARRIO SANTA ELENA	23.0 00	0.500	165.0 00	100000 0.000	- 114045 01.730	124045 01.730	
BARRIO LA CHUCURI	23.0 00	0.300	119.0 00	300000 .000			
CONJ RES SANTA FE	24.0 00	0.400	91.65 0	250000 0.000	214337 4.900	356625 .100	
BARRIO LAS MERCEDES	31.0 00	0.500	160.0 00	500000 .000			
BARRIO LA ALIANZA	31.0 00	0.300	200.0 00	150000 0.000			
BARRIO COLINAS DEL TORBES	32.0 00	0.200	1449. 730	500000 0.000			
AV ROTARIA	32.0 00	0.300	3885 3.370	100000 00.000	888625. 339	911137 4.661	
ALDEA ZORCA	34.0 00	0.600	143.5 50	600000 .000			
SECTOR LOS BUCARES	36.0 00	0.600	175.6 90	80000. 000			

BARRIO LAS MARGARITAS	36.0 00	0.300	161.0 00	200000 .000	963419 2.976	- 943419 2.976	
SECTOR MATA DE GUADUA	37.0 00	0.400	210.7 00	120000 .000	- 287926 7.651	299926 7.651	
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	38.0 00	0.400	165.1 00	110000 0.000			
BARRIO LA ALIANZA	39.0 00	0.300	105.0 00	400000 0.000			
BARRIO LA CHUCURI	39.0 00	0.200	248.0 50	300000 .000			
ALDEA ZORCA	43.0 00	0.400	168.0 00	100000 .000			
URB LOS KIOSKOS	43.0 00	0.900	164.7 20	100000 0.000			
SECTOR MATA DE GUADUA	46.0 00	0.600	811.4 90	900000 .000			
SECTOR MATA DE GUADUA	46.0 00	0.600	240.0 00	400000 .000			
SECTOR PUEBLO NUEVO	46.0 00	0.600	155.5 00	500000 .000			
SECTOR PUEBLO NUEVO	46.0 00	0.600	155.5 00	220000 00.000			
CONJ RES CANTARRANA SUITES	46.0 00	0.600	83.97 0	300000 .000			
SECTOR PARAMILLO	50.0 00	0.600	153.7 90	300000 .000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	52.0 00	0.400	109.6 90	110000 0.000			
SECTOR VALLE VERDE	58.0 00	0.500	216.0 00	400000 .000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	64.0 00	0.500	160.5 70	258976 0.000			
ALDEA LAGUNILLAS-ZORCA	71.0 00	0.300	625.0 00	500000 .000			
AV PPAL DE	71.0	0.600	2766.	585000			

PUEBLO NUEVO	00		120	.000			
URB EL LOBO	71.0 00	0.600	201.1 00	230000 0.000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	72.0 00	0.800	107.7 80	164700 0.000			
URB NUEVA GUAYANA	73.0 00	0.800	2168. 000	800000 0.000			
BARRIO LA POPA	74.0 00	0.400	140.0 00	350000 .000			
URB LAS LOMAS	74.0 00	0.400	1800. 000	250000 0.000			
SECTOR PARAMILLO	78.0 00	0.600	1589. 530	450000 00.000	874488 1.846	362551 18.154	
SECTOR PUEBLO NUEVO	80.0 00	0.600	1000. 000	600000 .000			
AV LOS AGUSTINOS	81.0 00	0.500	741.9 10	190000 00.000			
CONJ RES SANTA FE	81.0 00	0.400	91.65 0	100000 0.000			
AV ANTONIO JOSE DE SUCRE	86.0 00	0.400	200.0 00	22000. 000			
AV ANTONIO JOSE DE SUCRE	86.0 00	0.400	100.0 00	100000 .000			
URB LUNA DORADA	88.0 00	0.400	224.0 00	500000 00.000			
AV DEMOCRATA	94.0 00	0.800	377.0 00	100000 00.000			
SECTOR PARAMILLO	96.0 00	0.600	88.40 0	253000 .000			
SECTOR PARAMILLO	96.0 00	0.600	65.00 0	223000 .000			
BARRIO BOLIVAR	99.0 00	0.400	81.00 0	300000 .000			
URB EL LOBO	99.0 00	0.600	241.5 00	500000 0.000			
SECTOR EL CUCHARO	99.0 00	0.200	72.00 0	200000 .000			
BARRIO LA CHUCURI	101. 000	0.200	119.0 00	430000 .000			
SECTOR PARAMILLO	103. 000	0.700	280.5 50	290000 .000			

SECTOR COLINAS DE CARABOBO	103.000	0.800	141.000	200000.000			
SECTOR SABANA LARGA	103.000	0.300	3096.000	400000.000	- 494594 9.107	534594 9.107	
SECTOR LA ORTIZA	106.000	0.200	144.000	150000.000			
BARRIO COLINAS DEL TORBES	109.000	0.300	161.000	200000.000	- 487110 5.901	507110 5.901	
URB VILLA HERMOSA	110.000	0.400	250.000	100000.00.000			
BARRIO EL MIRADOR	115.000	0.600	298.340	105000.0.000			
URB CAMPO ALEGRE	115.000	0.500	2164.810	500000.000			
SECTOR EL BOLON	117.000	0.500	265.000	150000.000			
SECTOR EL BOLON	120.000	0.500	254.500	100000.000			
BARRIO LA CHUCURI	120.000	0.200	119.000	200000.000	517407 3.190	- 497407 3.190	
BARRIO BOLIVAR	122.000	0.600	134.900	700000.000			
BARRIO COLINAS DEL TORBES	128.000	0.300	6443.370	191500.00.000			
BARRIO MACHIRI	129.000	0.400	119.000	240000.000			
BARRIO LOMA DE PANAGA	129.000	0.200	1296.3.000	750000.000	- 248432 3.863	323432 3.863	
SECTOR LA CUEVA DEL OSO	130.000	0.600	121.050	500000.000			
AV UNIVERSIDAD DE LOS ANDES	131.000	0.600	3404.500	300000.0.000			
AV LIBERTADOR	137.000	0.900	6885.270	500000.0.000			
SECTOR PUEBLO NUEVO	138.000	0.700	300.000	150000.00.000			
AV UNIVERSIDAD DE LOS ANDES	141.000	0.600	214.030	150000.0.000			

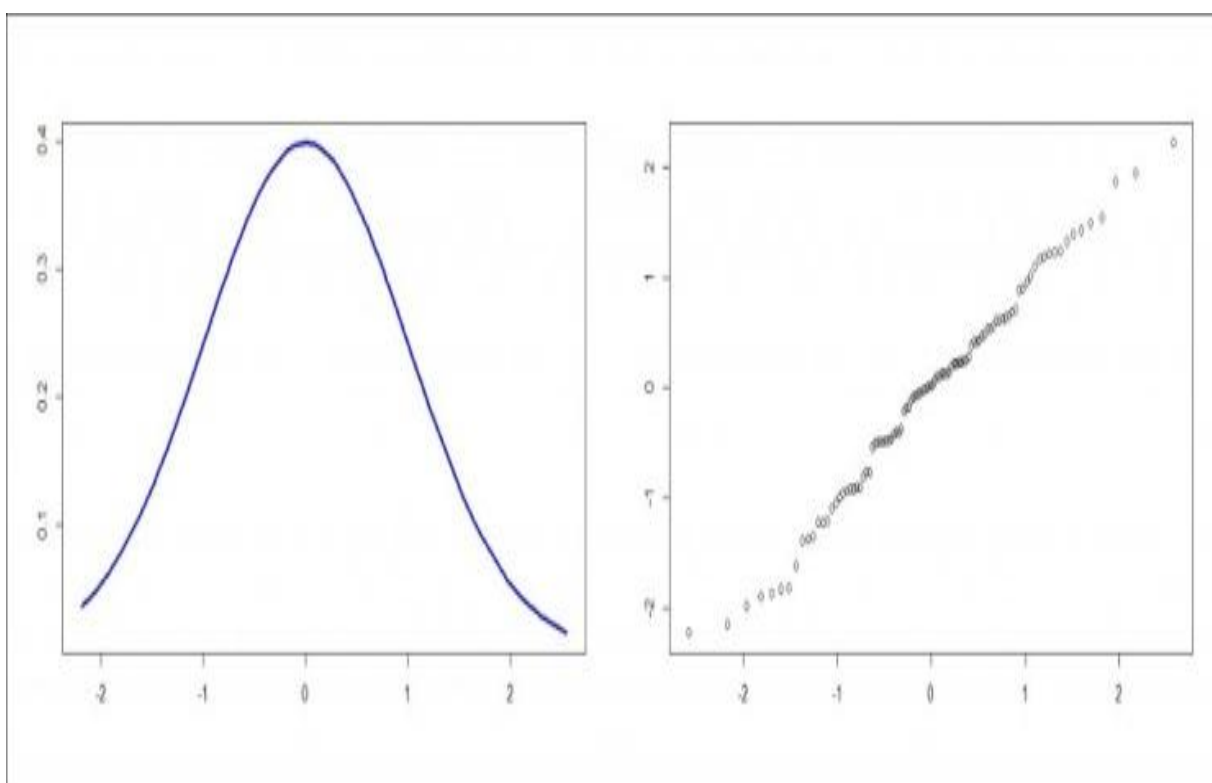
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	144.000	0.300	112.360	2828500.000			
ALDEA LAGUNILLAS-ZORCA	149.000	0.600	300.000	250000.000			
URB LOS KIOSKOS	150.000	0.900	113.730	800000.000			
ALDEA ZORCA	150.000	0.700	300.000	400000.000			
URB COLINAS DE PIRINEOS	150.000	0.400	392.650	550000.000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	155.000	0.500	112.360	2262800.000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	155.000	0.500	165.000	2662560.000			
URB VILLAS UNIVERSITARIAS	155.000	0.600	91.740	520000.000			
BARRIO EL MIRADOR	164.000	0.600	861.500	1100000.000			
BARRIO EL MIRADOR	177.000	0.600	319.700	1050000.000			
ALDEA ZORCA	178.000	0.600	107.330	400000.000			
ALDEA ZORCA	178.000	0.600	350.000	300000.000			
OBJETO	483.000	1.000	630.000				164,860,830.685

CUADRO 10 – TABLA DE REFERENCIALES CORREGIDO (muestra)

Es menester señalar que esta tabla se colocó al comienzo del capítulo sin las 3 columnas finales. Pues bien, esta las agrega el programa STARVIEW para dar valores más precisos al cálculo valuatorio.

	UNIDAD	CANTIDAD	Bsf/mt2
LIMITE SUPERIOR	BSF	172,965,974.827	1,005,616.133
LIMITE MEDIO	BSF	164,860,830.685	958,493.202
LIMITE MINIMO	BSF	156,755,686.543	911,370.271

CUADRO 11 – TABLA DE PRECIOS



Gráficos 16 y 17 – Campana de Gauss y Dispersión

Aquí se expresa el valor del bien inmueble patrimonial; normalmente se escoge el límite medio. Con respecto a los gráficos 16 y 17, nos muestra la campana de GAUSS los límites del precio y su representación ascendente en diagrama con puntos de dispersión.

el valor $F = 6,974$ y comparémoslo con el valor F leído en la tabla:	
Grados de libertad del numerador ; $k = 4$	
Grados de libertad del denominador : $19 - (4 - 1) = 16$	
De la tabla $F = 4,12$; Como el valor $F = 17,119$ es mayor que $4,12$ Se concluye que la ecuación es útil para predecir el costo del Inmueble.	 A
si el F es mayor al de la tabla concluimos que la ecuación es útil	
Asimismo, si probamos cada variable independientemente A través de la distribución t obtenemos cuyo valor leído en la tabla sería : grados de libertad $(19 - 4) = 15$, Valor T para el 5% es $1,94$	
Si $0 < r \leq 0,30$, la correlación es débil.	
Si $0,30 < r \leq 0,50$, la correlación es moderada.	
Si $0,50 < r \leq 0,75$, la correlación es apreciable.	
Si $0,75 < r \leq 1,00$, la correlación es fuerte.	0.88
Los valores calculados para cada variable x son:	
X_1 : 82,639area	Intersección :682043,437
X_2 : 576091,317	tiempo
X_3 : 19245123,934	localización
Al compararlos en valor absoluto con el valor de la tabla, observamos que son mayores a $1,94$ la intersección, en todas las variables de tiempo, area y localización por lo que serán tomadas en cuenta para el estudio, podemos concluir que las variables de area, tiempo y localización utilizadas son útiles para la regresión.	

CUADRO 12 – TABLA DE CORRELACIONES

Esta nos demuestra los parámetros para la correlación (débil, moderada, apreciable, fuerte). También resume los puntos de intersección en las variables AREA, TIEMPO y LOCALIZACION.

Regression

Valor vs. 3 Independents

Count	19
Num. Missing	1
R	,880
R	,774
Adjusted R	,729
RMS Residual	7831021,34

ANOVA Table

Valor vs. 3 Independents

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regresio	3	3149404212901330,00	1049801404300440,00	17,119	<,000
Residua	15	919873429203937,00	61324895280262,00		
Total	18	4069277642105260,00			

Regression Coefficients

Valor vs. 3 Independents

Row exclusion:

	Coefficien	Std.	Std.	t-Value	P-Value
Intercep	682043,43	5172405,00	682043,43	,132	,8968
Tiempo	576091,31	82111,60	,947	7,016	<,000
Localizacio	-19245123,934	11865060,46	-,223	-1,622	,1256
Area	-82,639	215,476	-,049	-,384	,7067

Correlation

Row exclusion:

	Tiempo	Localizacio	Area	Valor
Tiempo	1,000	,388	,069	,857
Localizacio	,388	1,000	-,195	,154
Area	,069	-,195	1,000	,060
Valor	,857	,154	,060	1,000

CUADRO 13 – TABLA MATRIZ DE CORRELACION

19 observations were used in this computation.

One case was omitted due to missing

Con respecto a la MATRIZ DE CORRELACION se pueden observar una serie de datos, variables, valores y resultados que no los arroja el programa MICROSOFT EXCELL; es por ello que se debe recurrir a otros con diseño tasativo, valuatorio e ingenieril como es el caso del programa STAR VIEW. Gracias a este, se obtienen valores mas precisos con respecto al comportamiento y desarrollo de las variables. A continuación se detallan los cuatro (4) microcuadros expresados en la tabla, los cuales contienen la siguiente información:

Para el 1er cuadro se definen seis (6) números, pero el más importante es el valor R, quien arroja un porcentaje de confiabilidad sobre el procedimiento aplicado.

En el cuadro 2 se expresan los valores residuales y por regresión (método del mercado para el terreno y método de la regresión lineal múltiple con su variable dependiente como actor principal).

Con respecto al cuadro 3 se pueden visualizar las variables independientes TIEMPO, AREA y FACTOR DE LOCALIZACION. Estas coinciden con una intercepción en valores como el error estándar, su coeficiente estadístico, entre otros.

Sin embargo, es el 4to cuadro quien define las variables en la MATRIZ DE CORRELACION. En este sentido, se hayan diez y seis (16) valores para los siguientes gráficos (12 diagramas de dispersión, 4 histogramas por barras).

La noción de monumento histórico comprende tanto la creación arquitectónica aislada como Civilización particular, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico.

Esta noción se aplica no sólo a las grandes obras, sino también a las obras modestas que con el tiempo hayan adquirido un significado cultural.

Pregunta El elemento está incluido dentro del perímetro la zona Histórica señalada por la alcaldía : la Ciudad de San Cristóbal

2.- La conservación y restauración de los monumentos constituyen una disciplina que se sirve de todas las ciencias y técnicas que puedan contribuir al estudio y a la salvaguardia del patrimonio monumental

Pregunta: El inmueble tiene antecedentes de conservación y restauración

3.- La conservación y restauración de los monumentos tiene como finalidad salvaguardar tanto la obra de arte como testimonio histórico

Pregunta: En la conservación y restauración se respetó la esencia de la obra original arquitectónica

4.- La conservación de los monumentos impone ante todo un mantenimiento sistemático

Pregunta: Existe mantenimiento continuo del inmueble

5.- La conservación de los monumentos se ve siempre favorecida por su utilización en funciones útiles a la sociedad: tal finalidad es deseable, pero no debe alterar la distribución y el aspecto del edificio

Las adaptaciones realizadas en función de la evolución de los usos y costumbres deben, pues, contenerse dentro de estos límites.

El uso actual del inmueble conservó la distribución original (No existe demolición de muros)

Pregunta: interiores y/o modificación de fachadas interiores y exteriores)

6.- La conservación de un monumento implica la de sus condiciones ambientales. Cuando subsista un ambiente tradicional, éste será conservado; por el contrario deberá rechazarse cualquier nueva construcción, destrucción y utilización que pueda alterar las relaciones de los volúmenes y los colores

Las edificaciones aledañas están catalogadas como históricas (Construidas antes de 1900)

Pregunta: 1900)

Tabla de Probabilidades		
Si A1=0	entonces	F1=0.000
Si A1=1	entonces	F1=0.033
Si A1=2	entonces	F1=0.670
Si A1=3	entonces	F1=0.100
Si A1=4	entonces	F1=0.133
Si A1=5	entonces	F1=0.167
Si A3=1	entonces	F2=0.033

Si consideramos que la suma de los criterios antes descritos forman el total del estado de conservación del inmueble antiguo, que esto a su vez representa el valor intangible de este, ya que por contar con todos los los criterios de conservación expresados en la Carta de Venecia se puede decir que

Sustituyendo valores obtenemos: A1 = 5 entonces F1 = 0.167 y A3 = 1 entonces F2 = 0.033					
F3 = F1 + F2					
F3 = 0.167 + 0.033					
F3 = 0.20					

Sustituyendo valores obtenemos: $A1 = 5$ entonces $F1 = 0.167$ y $A3 = 1$ entonces $F2 = 0.033$					
$F3 = F1 + F2$					
$F3 = 0.167 + 0.033$					
$F3 = 0.20$					

Valor del Inmueble :	256,964,217.94	Bs.S.
Valor según la Tipología Histórica: 256.964.217,94 x 0,20		
Valor histórico:	308,357,061.53	Bs.S.

EL VALOR INTANGIBLE DEL IMUEBLE POR LA INTEGRIDAD FÍSICA Y DEL ENTORNO.

Para esto solo se tomaron los primeros artículos de la Carta de Venecia, ya que los artículos 7 al 16 están enfocados más a las esculturas y pinturas que pudiera tener una edificación Histórica, pero la mayoría de las propiedades que conforman el Centro Histórico de san cristobal , son comunes de su época y no cuentan con estas características. Por eso no es de interés para este trabajo en particular valorar estos elementos, pero con esto no quiere decir que no tengan importancia relevante para el desarrollo del valor intangible de las propiedades que las pudiesen llegar a tener, que será parte de otro trabajo al contemplar estos elementos.

Con respecto al método tasativo patrimonial utilizado anteriormente es referido en la carta de Venecia entonces se puede afirmar que se aplican parámetros internacionales de tasación cumpliendo así con lo planteado en el 2do objetivo específico.

**ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ.
ESPECIALIZACION DE BIENES INMUEBLES
UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
SAN CRISTOBAL**

INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: DECANATO DE INVESTIGACION Y POSTGRADO.

TIPO DE BIEN: Museo de Artes Publicas y Espacio (Trapezoidal – 630 m2)

UBICACIÓN: Calle 4 con Carrera 6 - #25

FECHA: ABRIL 2.019

**ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ.
PERITO AVALUADOR**

SOLICITANTE: Tutor: Prof. Ing. Manuel Alviarez
FECHA DEL
AVALUO: Abril del 2.019

PROPIETARIO: MINISTERIO DE LA CULTURA

OBJETO - TITULO: APLICACIÓN DE UNA METODOLOGIA
TASATIVA PARA INMUEBLES
PATRIMONIALES EN EL CENTRO DEL
MUNICIPIO SAN CRISTOBAL

Caso de Estudio: Edificios patrimoniales en el
casco central urbano del Municipio San Cristóbal,
Estado Táchira

UBICACION:

TIPO DE INMUEBLE:	Museo – Vivienda de un solo piso
TOPOGRAFIA:	Plana
SITUACION LEGAL:	Terreno Propio
SERVICIOS PUBLICOS:	Acueducto – Cloacas – Electricidad – Alumbrado - Vialidad.
AREA DEL TERRENO	630 m2
AREA DE CONSTRUCCION:	630 m2
VALOR DEL TERRENO:	
VALOR TOTAL:	164.860.830,685
VALOR DEL INMUEBLE HISTORICO:	256.964.217,94
	308.357.061,53
	(incluido 20% según carta de Atenas y Venecia) Bs.S

CALIFICACION AVALUATORIA

El Suscrito, **ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ.** , Venezolana, mayores de edad, de profesión Arquitecto, titular de la Cédula de Identidad N° **V-10.171.230**, Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, Egresado de la **UCAT**, certifico que para la determinación del justiprecio del bien inmueble propiedad del estado venezolano, mediante el Ministerio de Cultura, 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 propietario del bien, ni se emiten juicios de valor respecto de la titularidad legal de la propiedad.

ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ
C.I. V-10.171.230
ESPECIALISTA UCAT.

INFORME FINAL DE AVALUO.

1era parte (Método de la Regresión Lineal Múltiple y Valor de Mercado)

SUPUESTOS Y CONDICIONANTES

ALCANCE DEL AVALUO: 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 perito evaluador deja constancia de lo siguiente:

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

SUPUESTOS Y CONDICIONANTES

- Se parte del supuesto de que todos los bienes son negociables en el mercado, ya que los mismos no están violando código alguno, ordenanza, estatuto u otra regulación gubernamental.
- No se efectuó análisis exhaustivo sobre la titularidad del bien, estado legal y gravámenes que pesen sobre la propiedad, razón por la cual 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.

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

- a) VALOR HISTORICO:** Se define como un estimado del costo para reponer la propiedad bajo avalúo con unidades de la misma clase o unidades semejantes en condiciones nuevas a los efectos de obtener un valor adecuado del museo. Este costo de reposición se plantea ya que el museo fue remodelado en la década pasada lo que hace aumentar su valor original.

b) VALOR PATRIMONIAL: Corresponde al estado venezolano por ende nadie puede comprarlo ni venderlo sin aprobación del poder ejecutivo. Es importante resaltar que sus métodos de calculo tasativo son escasos por eso se recurre a métodos internacionales de valoración.

CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE

1.- ASPECTOS LEGALES:

1.1. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD, UBICACIÓN Y PROPIETARIO:

El Bien está constituido por un Lote de Terreno publico ubicado en la Zona Central de la ciudad, Municipio San Cristóbal, Edo Táchira. La propiedad del mismo corresponde al Ministerio del Poder Popular para la Cultura. Se desconocen los detalles de su documentación (Documento N° XX, Folios XX-XX, Tomo X, Protocolo X, fecha XX/XX/XXXX) ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal.

1.2. LINDEROS Y COLINDANTES: Partiendo de la información obtenida por los documentos antes mencionados, los linderos generales del inmueble son los siguientes:

BIEN INMUEBLE N° 1: MUSEO DE ARTES PUBLICAS Y ESPACIO, Calle 4 con Carrera 6 - #25

2.- SUPERFICIE: De acuerdo con mediciones tomadas en sitio, el Terreno tiene una superficie de seiscientos treinta metros cuadrados (630 m²) aproximadamente. La construcción tiene una superficie de Dos Mil metros cuadrados (630. m²) aproximadamente.

2.1- DISTRIBUCIÓN Y AREAS DE CONSTRUCCIÓN: El terreno presenta una construcción para uso comercial o industrial, en buenas condiciones tanto de uso como de funcionamiento, las cuales se relacionan a continuación:

3. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

SERVICIOS BASICOS: Por encontrarse dentro del Municipio San Cristóbal, la parcela cuenta con todos los servicios indispensables: agua, electricidad, fibra óptica (telefónica e internet), vías de comunicación (acceso directo por la calle e indirecto por la carrera), iluminación externa (calle), ruta de aseo urbano, alcantarillas, transporte urbano, entre otros.

UBICACION: Esta es privilegiada ya que se encuentra en la calle Calle 4 con Carrera 6 - #25 siendo la zona de tipo comercial, por ende, este lote tiene un potencial económico importante (puede ser luego utilizado para erigir un comercio). También este sector se ha revalorizado lo que conlleva un aumento en el precio del terreno.

4.- EDAD DEL TERRENO: el inmueble sufrió un proceso de remodelación en la 1ra década del siglo XXI

5.- COMPRA-VENTA DEL INMUEBLE: Por un estudio realizado sobre el mismo se conoció que el terreno ha tenido dos (2) dueños, siendo el primero Gral. Pedro María Cárdenas y el segundo se acredita al estado venezolano. En el año 1900 construyeron este inmueble

6.- CRITERIOS PARA EFECTUAR EL AVALUO:

6.1: METODOLOGÍA Y FORMACIÓN DEL VALOR: El justiprecio del bien se determinará utilizando para la formación del valor un sistema combinado entre el **“Método Valor de Mercado”**, para el valor del terreno, cuyo criterio fundamental es el de comparar la propiedad en estudio con los llamados referenciales de operaciones para compra-venta de terrenos con características similares que hayan sido realizados dentro de un periodo corto con respecto a la fecha del avalúo y el **“Método de la Regresión Lineal Múltiple ”** el cual es una gran técnica estadística para comprobar hipótesis y relaciones causales. Ante de empezar, una serie de condiciones que se deben cumplir para poder aplicar la regresión lineal múltiple:

- La variable dependiente (resultado) debe ser ordinal o escalar, es decir, que las categorías de la variable tengan orden interno o jerarquía, p.ej. nivel de ingresos, peso, número de hijos, justificación del aborto en una escala de 1-nunca a 10-siempre.

- Las variables independientes (causas) deben ser ordinales o escalares
- Hay otras condiciones como: las variables independientes no puede estar altamente correlacionadas entre sí, las relaciones entre las causas y resultado deben ser lineales, todas variables deben seguir la distribución normal y deben tener varianzas iguales. Estas condiciones no son tan estrictas y hay maneras de tratar los datos si se incumple. Sobre ello volveremos en futuras entradas

El Experto deja constancia de que el avalúo es estático, o sea que corresponde al justiprecio del terreno para un momento determinado, sin entrar a considerar los efectos dinámicos de futuras inversiones inmobiliarias y que la oferta del mercado para bienes raíces se encuentra pasando en el momento por una etapa de marcada recesión, sin que existan parámetros previsibles ciertos de recuperación, al menos que las variables macroeconómicas del país varíen favorablemente. Lo anterior significa que el justiprecio que se determina para el bien, corresponde al momento de la elaboración del presente avalúo.

6.2: DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO: Del análisis estadístico por medio de regresión lineal múltiple, después de obtener la curva bajo mejor ajuste y con un coeficiente de correlación igual o mayor a **0,85**, lo cual indica un alto nivel de confiabilidad en análisis, se determinó que el terreno, considerando una superficie con 630 m² reflejada en el Documento de Propiedad tiene un justiprecio de **164.860.830,685 Bs.S,**

6.3: RESUMEN DE VALORES DEL TERRENO

630 m² x 958,493.202 Bs/m².....164.860.830,685 Bs.S,

6.4: MUESTRA DE LA TABLA MATRIZ POR CORRELACION

Regression

Valor vs. 3 Independents

Count	19
Num. Missing	1
R	,880
R	,774
Adjusted R	,729
RMS Residual	7831021,34

ANOVA Table

Valor vs. 3 Independents

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regressio	3	3149404212901330,00	1049801404300440,00	17,119	<,000
Residua	15	919873429203937,00	61324895280262,00		
Total	18	4069277642105260,00			

Regression Coefficients

Valor vs. 3 Independents

Row exclusion:

	Coefficien	Std.	Std.	t-Value	P-Value
Intercep	682043,43	5172405,00	682043,43	,132	,8968
Tiempo	576091,31	82111,60	,947	7,016	<,000
Localizacio	-19245123,934	11865060,46	-,223	-1,622	,1256
Area	-82,639	215,476	-,049	-,384	,7067

Correlation

Row exclusion:

	Tiempo	Localizacio	Area	Valor
Tiempo	1,000	,388	,069	,857
Localizacio	,388	1,000	-,195	,154
Area	,069	-,195	1,000	,060

7.- VALOR DEL TERRENO: De acuerdo con informaciones suministradas por la Cámara de la Construcción, Cimpronet, Para determinar el justiprecio del terreno se consideran muchas variables, entre las cuales tenemos:

- Dimensiones del terreno (entre mayor sea su cantidad de metros cuadrados, mayor será su precio de venta)
- Accesos de Vialidad y Transporte (En la ubicación del inmueble se cuenta con accesos de calle y carrera. Además, el transporte que pasa por el sitio es para líneas urbanas y sub-urbanas).
- La calidad y tipo de suelo es excelente; no tiene nivel freático alto y es apto para la siembra.
- El valor para maximizar su aprovechamiento no es cuantificable, porque depende del uso que se destine, los cuales pueden ser: viviendas unifamiliares, familiares, local comercial u oficina.
- Estado legal y jurídico del Inmueble: es bueno, no está embargado, tampoco es objeto de ninguna hipoteca y el terreno posee documento de propiedad. Cabe destacar, no posee ninguna cláusula o condición para su compra.

RESUMEN GENERAL

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL TERRENO	164.860.830,685
JUSTIPRECIO DE LA CONSTRUCCION	256.964.217,94
JUSTIPRECIO HISTORICO	308.357.061,53

El justiprecio total del bien propiedad del bien inmueble patrimonial, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende para la fecha de elaboración del avalúo a la cantidad de **TRESCIENTOS OCHO MILLONES, TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL, SESENTA Y UNO CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS** (Bs.S. 308.357.061,53).

Hasta aquí la primera parte del informe que es determinar valor del inmueble usando Método de Mercado y Regresión Lineal Múltiple.

ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ

10.171.230

ESPECIALISTA UCAT.

2da parte del Informe (Método Valor de Mercado y Regresión Lineal Múltiple)

**Definiciones Generales para el Valor de Mercado y la
Regresión Lineal Múltiple**

¿Qué es el Método Valor de Mercado? Siendo un enfoque eminentemente financiero, es natural que cada vez tenga más aceptación el método de Valor de Mercado ya que dentro de una economía tan cambiante como la Venezolana se debe incluir el precio de oferta por inmuebles similares. Sin embargo, este método tiene limitaciones ya que solo aplica en sitios donde abundan bienes inmuebles del mismo. El método de Valor de Mercado tiene un mejor sustento financiero ya que se basa en referenciales actualizados de inmuebles similares dentro de la misma parroquia.

¿Qué es el Método de Regresión Lineal Múltiple? Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor de un terreno por medio de un procedimiento matemático tomando en consideración una gran cantidad de variables, las cuales pueden ser infinitas pero normalmente se utilizan cuatro (4) entre las que tenemos: tiempo, área, precio y factor ubicación (números aleatorios con valores asignados entre un rango de 0 a 1). Estos números dependerán de la ubicación cercana o lejana de inmuebles dentro de la misma parroquia.

OBJETO DE ESTUDIO N° 2

CASA STEINVORTH

Recordemos que cada edificación patrimonial se registraran las siguientes características:

- a) Localización:** Esquina de la Calle 8 con Carrera 6
- b) Uso:** como centro cultural, para actividades musicales y galería de arte
- c) Configuración geométrica de la estructura:** un rectángulo de dos (2) plantas
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos:** arcadas de tipo carpanel
- e) Superficie:** 19,22 m² x 32,24 m²
- f) Antigüedad y estado de conservación:** Construida entre 1880-1884
- g) Calidad de la edificación:** buena tanto interna como externamente. Cabe destacar sufrió un largo y arduo trabajo de restauración desde 1999 a 2004

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad: ninguno puesto que es una edificación perteneciente al estado venezolano (gobernación del estado Táchira)

i) Fecha de toma de datos del comparable: abril del 2019

Es importante resaltar su papel histórico como una casa comercial cafetera alemana que funcionaba para rutas entre San Cristóbal y Maracaibo. Tiene una placa metálica con la siguiente mención:

“dedicada al intercambio comercial del café en el estado Táchira con la republica de Alemania, impulsando nuestra economía y desarrollo como región productora de café en Venezuela y símbolo de prosperidad de la época”.

Es menester decir que fue decretada PATRIMONIO CULTURAL E HISTORICO DEL ESTADO TACHIRA en 1999.

ANALISIS DE RESULTADOS CASA SEINVORTH (Inmueble 2)

	PRECIO	AREATERR	B
enia el bolon mata de guadua parcelamiento # 1b-18	50,000.00	240.51	
enia el bolon mata de guadua parcelamiento # 1b-17	50,000.00	237.07	
al el mirador Parcelamiento # s/n	200,000.00	180.00	
curi parcelamiento # 02	2,000,000.00	180.00	
de guadua via el valle parcelamiento # s/n	150,000.00	253.50	
al santa teresa parcelamiento # s/n	100,000.00	720.07	
illo calle vista hermosa Parcelamiento # s/n	450,000.00	176.89	
icipal de pueblo nuevo vereda pirineos Parcelamiento # s/n	420,000.00	170.45	
parte alta carrera 3 parcelamiento # 3-84	3,500,000.00	306.65	
aramillo Conjunto Residencial Cantarrana Suites Parcelamiento # 17	500,000.00	83.97	
u lagunillas Parcelamiento # s/n	120,000.00	200.00	
elena el mirador Parcelamiento # s/n	1,000,000.00	165.00	
curi parcelamiento # s/n	300,000.00	119.00	
residencial Santa fe Via Hospital Militar la cueva Parcelamiento # P5	2,500,000.00	91.65	
ercedes calle 7 Parcelamiento # s/n	500,000.00	160.00	
e 2 parcelamiento # s/n	1,500,000.00	200.00	
s del torbes avenida 3 parcelamiento # s/n	5,000,000.00	1449.73	
ria Parcelamiento # 7,13,14	10,000,000.00	38853.37	
Curva los chuchos Parcelamiento # s/n sector el cedral	600,000.00	143.55	
ucares Mata de Guadua el valle Parcelamiento # s/n	80,000.00	175.69	
argaritas avenida 2 y 3 parcelamiento # s/n	200,000.00	161.00	
de guadua calle la lomita via el valle Parcelamiento # s/n	120,000.00	210.70	
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 01	1,100,000.00	165.10	
ALIANZA carrera 4 Parcelamiento # s/n	4,000,000.00	105.00	
curi parcelamiento # s/n	300,000.00	248.05	
Parcelamiento # s/n	100,000.00	168.00	
n los kioskos calle 3 barrio san jose Parcelamiento # 3-12	1,000,000.00	164.72	
de guadua Parcelamiento # s/n	900,000.00	811.49	
de guadua Parcelamiento # s/n	400,000.00	240.00	
o nuevo parcelamiento # s/n	500,000.00	155.50	
o nuevo parcelamiento # s/n	22,000,000.00	155.50	
aramillo conjunto residencial cantarrana suites parcelamiento # 08	300,000.00	83.97	
nillo finca san isidro parcelamiento # s/n	300,000.00	153.79	
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 38	1,100,000.00	109.69	

verde Parcelamiento # s/n	400,000.00	216.00
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 46	2,589,760.00	160.57
orca via rubio parcelamiento # s/n	500,000.00	625.00
l de pueblo nuevo Parcelamiento # 02	585,000.00	2766.12
u paramillo asogata Parcelamiento # 4-125	2,300,000.00	201.10
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 29	1,647,000.00	107.78
residencial Nueva Guayana zona C Parcelamiento # 10	8,000,000.00	2168.00
a vereda 6 y 6 bis Parcelamiento # s/n	350,000.00	140.00
nira parcelamiento # 15	2,500,000.00	1800.00
nillo Parcelamiento # s/n	45,000,000.00	1589.53
o nuevo parcelamiento # s/n	600,000.00	1000.00
chiri avenida los agustinos Parcelamiento # s/n	19,000,000.00	741.91
idencial santa fe via hospital militar la cueva parcelamiento # p6	1,000,000.00	91.65
onio José de Sucre Finca el río Parcelamiento # s/n	22,000.00	200.00
onio José de Sucre Finca el río Parcelamiento # s/n	100,000.00	100.00
n los naranjos calle 1 conjunto residencial luna dorada Parcelamiento # 06	50,000,000.00	224.00
nocrata Sector Sabana Larga Parcelamiento # s/n	10,000,000.00	377.00
nillo finca san isidro parcelamiento # s/n	253,000.00	88.40
nillo finca san isidro parcelamiento # s/n	223,000.00	65.00
r Conjunto Residencial El Campo parcelamiento # 48	300,000.00	81.00
oo Parcelamiento # s/n	5,000,000.00	241.50
charo parcelamiento # 53	200,000.00	72.00
as de carabobo avenida tachira las lomas parcelamiento # m-259	4,000,000.00	193.09
ramillo conjunto residencial cantarrana suites parcelamiento # 03	1,500,000.00	83.97
curi parcelamiento # s/n	430,000.00	119.00
nillo finca san isidro parcelamiento # s/n	290,000.00	280.55
as de carabobo avenida tachira las lomas calle buenaventura Parcelamiento # s/n	200,000.00	141.00
na larga Parcelamiento # s/n	400,000.00	3096.00
za calle publica Parcelamiento # s/n	150,000.00	144.00
s del torbes avenida 3 parcelamiento # s/n	200,000.00	161.00
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 45	2,828,500.00	112.36
ias sector la potrera urb villa hermosa parcelamiento # 31	10,000,000.00	250.00
mirador Parcelamiento # s/n	1,050,000.00	298.34
lo Nuevo via Polígono de Tiro Urbanización Campo Alegre	500,000.00	2164.81
al de zorca el bolon parcelamiento # 20-A	150,000.00	265.00
al de zorca el bolon Parcelamiento # s/n	100,000.00	254.50
curi parcelamiento # s/n	200,000.00	119.00
r calle el alto Parcelamiento # s/n	700,000.00	134.90

s del torbes cerca del matadero municipal Parcelamiento # s/n	19,150,000.00	6443.37
e machiri Parcelamiento # s/n	240,000.00	119.00
de panaga Parcelamiento # s/n	750,000.00	12963.00
amillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	500,000.00	121.05
versidad Parcelamiento # 02	3,000,000.00	3404.50
r Urbanización Torbes Parcelamiento # s/n	5,000,000.00	6885.27
o nuevo callejuela monumental parcelamiento # s/n	15,000,000.00	300.00
versidad Parcelamiento # s/n	1,500,000.00	214.03
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 49	2,828,500.00	112.36
rca via rubio parcelamiento # s/n	250,000.00	300.00
kos calle 3 Barrio San jose Parcelamiento # s/n	800,000.00	113.73
e zorca parcelamiento # 3-B	400,000.00	300.00
de pirineos calle ppal parcelamiento # 08	550,000.00	392.65
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 35	2,262,800.00	112.36
norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 54	2,662,560.00	165.00
zana g parc villa universitarias Parcelamiento # 04	520,000.00	91.74
mirador Parcelamiento # s/n	1,100,000.00	861.50
de guadua Parcelamiento # s/n	150,000.00	108.00
amillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	500,000.00	106.53
amillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	1,400,000.00	117.30
mirador Parcelamiento # s/n	1,050,000.00	319.70
e zorca verda providencia parcelamiento # A-65	400,000.00	107.33
e zorca Parcelamiento # s/n	300,000.00	350.00
		619.65

CUADRO 14 - REFERENCIALES

En primer lugar, los bienes inmuebles patrimoniales no tienen realmente referenciales, puesto que suele ser muy raro que se valore una estructura cuyo objetivo final sea la expropiación; estos inmuebles NO TIENEN REFERENTES. Entonces lo ideal es usar terrenos o bienes del sector y/o zona de estudio. En el caso del casco central de la ciudad es muy fácil ya que cualquier referencial del municipio sirve como guía, sin embargo, los métodos tasativos a utilizar si son internacionales.

A continuación se agregan cuatro (4) columnas compuestas de los siguientes datos: dirección del inmueble, ultimo valor determinado, su área (en metros cuadrados) y el valor (en bolívares soberanos) de cada metro cuadrado. Esto con el fin de utilizar la mayor cantidad de datos posibles al momento de hallar el precio real de inmueble actualizado.

Es importante resaltar, se tiene un universo poblacional de noventa y cinco (95) referenciales, por supuesto, no se tomaran todos. En este sentido, el programa STARVIEW escoge una muestra para desarrollar los métodos tasativos.

FECHA	TME	LOCALIZACION	DIRECCION	PRECIO	AREA	Bs/m²
4/4/2017	1	0.3	urb mariumenia el bolon mata de guadua parcelamiento # 1b-18	50,000.00	240.51	207.8916
4/4/2017	1	0.3	urb mariumenia el bolon mata de guadua parcelamiento # 1b-17	50,000.00	237.07	210.9082
4/4/2017	1	0.3	calle principal el mirador Parcelamiento # s/n	200,000.00	180.00	1111.1111
4/5/2017	2	0.3	barrio la chucuri parcelamiento # 02	2,000,000.00	180.00	11111.1111
4/7/2017	4	0.3	sector mata de guadua via el valle parcelamiento # s/n	150,000.00	253.50	591.716
4/14/2017	11	0.3	calle principal santa teresa parcelamiento # s/n	100,000.00	720.07	138.8754
4/14/2017	11	0.4	aldea paramillo calle vista hermosa Parcelamiento # s/n	450,000.00	176.89	2543.9539
4/14/2017	11	0.6	avenida principal de pueblo nuevo vereda pirineos Parcelamiento # s/n	420,000.00	170.45	2464.0657
4/14/2017	11	0.6	barrio sucre parte alta carrera 3 parcelamiento # 3-84	3,500,000.00	306.65	11413.6638
4/21/2017	18	0.6	Sector de Paramillo Conjunto Residencial Cantarrana Suites Parcelamiento # 17	500,000.00	83.97	5954.5076
4/25/2017	22	0.3	carretera via lagunillas Parcelamiento # s/n	120,000.00	200.00	600
4/26/2017	23	0.5	barrio santa elena el mirador Parcelamiento # s/n	1,000,000.00	165.	6060.

2017				00.00	00	6061
4/26/2017	23	0.3	barrio la chucuri parcelamiento # s/n	300,00 0.00	119. 00	2521. 0084
4/27/2017	24	0.4	Conjunto Residencial Santa fe Via Hospital Militar la cueva Parcelamiento # P5	2,500,0 00.00	91.6 5	27277 .6869
5/4/2017	31	0.5	barrio las mercedes calle 7 Parcelamiento # s/n	500,00 0.00	160. 00	3125
5/4/2017	31	0.3	carrea 1 calle 2 parcelamiento # s/n	1,500,0 00.00	200. 00	7500
5/5/2017	32	0.2	barrio colinas del torbes avenida 3 parcelamiento # s/n	5,000,0 00.00	1449 .73	3448. 9181
5/5/2017	32	0.3	avenida rotaria Parcelamiento # 7,13,14	10,000, 000.00	3885 3.37	257.3 779
5/7/2017	34	0.6	aldea zorca Curva los chuchos Parcelamiento # s/n sector el cedral	600,00 0.00	143. 55	4179. 7283
5/9/2017	36	0.6	Sector los Bucares Mata de Guadua el valle Parcelamiento # s/n	80,000. 00	175. 69	455.3 475
5/9/2017	36	0.3	barrio las margaritas avenida 2 y 3 parcelamiento # s/n	200,00 0.00	161. 00	1242. 236
5/10/2017	37	0.4	sector mata de guadua calle la lomita via el valle Parcelamiento # s/n	120,00 0.00	210. 70	569.5 301
5/11/2017	38	0.4	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 01	1,100,0 00.00	165. 10	6662. 6287
5/12/2017	39	0.3	BARRIO LA ALIANZA carrera 4 Parcelamiento # s/n	4,000,0 00.00	105. 00	38095 .2381
5/12/2017	39	0.2	barrio la chucuri parcelamiento # s/n	300,00 0.00	248. 05	1209. 4336
5/16/2017	43	0.4	aldea zorca Parcelamiento # s/n	100,00 0.00	168. 00	595.2 381
5/16/2017	43	0.9	urbanización los kioscos calle 3 barrio san jose Parcelamiento # 3-12	1,000,0 00.00	164. 72	6070. 9082
5/19/2017	46	0.6	sector mata de guadua Parcelamiento # s/n	900,00 0.00	811. 49	1109. 071
5/19/2017	46	0.6	sector mata de guadua Parcelamiento # s/n	400,00 0.00	240. 00	1666. 6667
5/19/2017	46	0.6	sector pueblo nuevo parcelamiento # s/n	500,00 0.00	155. 50	3215. 4341
5/19/2017	46	0.6	sector pueblo nuevo parcelamiento # s/n	22,000, 000.00	155. 50	14147 9.1
5/19/2017	46	0.6	sector de paramillo conjunto residencial cantarrana suites parcelamiento # 08	300,00 0.00	83.9 7	3572. 7045
5/23/2017	50	0.6	sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	300,00 0.00	153. 79	1950. 712

5/25/2017	52	0.4	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 38	1,100,000.00	109.69	10028.2615
5/31/2017	58	0.5	sector valle verde Parcelamiento # s/n	400,000.00	216.00	1851.8519
6/6/2017	64	0.5	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 46	2,589,760.00	160.57	16128.5421
6/13/2017	71	0.3	lagunillas zorca via rubio parcelamiento # s/n	500,000.00	625.00	800
6/13/2017	71	0.6	avenida ppal de pueblo nuevo Parcelamiento # 02	585,000.00	2766.12	211.4876
6/13/2017	71	0.6	carrera 4 via paramillo asogata Parcelamiento # 4-125	2,300,000.00	201.10	11437.096
6/14/2017	72	0.8	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 29	1,647,000.00	107.78	15281.1282
6/15/2017	73	0.8	Conjunto Residencial Nueva Guayana zona C Parcelamiento # 10	8,000,000.00	2168.00	3690.0369
6/16/2017	74	0.4	barrio la popa vereda 6 y 6 bis Parcelamiento # s/n	350,000.00	140.00	2500
6/16/2017	74	0.4	Avenida tachira parcelamiento # 15	2,500,000.00	1800.00	1388.8889
6/20/2017	78	0.6	sector paramillo Parcelamiento # s/n	45,000,000.00	1589.53	28310.2552
6/22/2017	80	0.6	sector pueblo nuevo parcelamiento # s/n	600,000.00	1000.00	600
6/23/2017	81	0.5	aldea la machiri avenida los agustinos Parcelamiento # s/n	19,000,000.00	741.91	25609.5753
6/23/2017	81	0.4	conjunto residencial santa fe via hospital militar la cueva parcelamiento # p6	1,000,000.00	91.65	10911.0747
6/28/2017	86	0.4	Avenida Antonio José de Sucre Finca el río Parcelamiento # s/n	22,000.00	200.00	110
6/28/2017	86	0.4	Avenida Antonio José de Sucre Finca el río Parcelamiento # s/n	100,000.00	100.00	1000
6/30/2017	88	0.4	urbanización los naranjos calle 1 conjunto residencial luna dorada Parcelamiento # 06	50,000,000.00	224.00	22321.4.286
7/6/2017	94	0.8	avenida democrata Sector Sabana Larga Parcelamiento # s/n	10,000,000.00	377.00	26525.1989
7/8/2017	96	0.6	sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	253,000.00	88.40	2861.991
7/8/2017	96	0.6	sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	223,000.00	65.00	3430.7692
7/11/2017	99	0.4	barrio bolivar Conjunto Residencial El Campo parcelamiento # 48	300,000.00	81.00	3703.7037
7/11/2017	99	0.6	Barrio el Lobo Parcelamiento # s/n	5,000,000.00	241.00	20703

2017				00.00	50	.9337
7/11/2017	99	0.2	sector el cucharo parcelamiento # 53	200,00 0.00	72.0 0	2777. 7778
7/13/2017	10 1	0.9	sector colinas de carabobo avenida tachira las lomas parcelamiento # m-259	4,000,0 00.00	193. 09	20715 .7284
7/13/2017	10 1	0.7	sector de paramillo conjunto residencial cantarrana suites parcelamiento # 03	1,500,0 00.00	83.9 7	17863 .5227
7/13/2017	10 1	0.2	barrio la chucuri parcelamiento # s/n	430,00 0.00	119. 00	3613. 4454
7/15/2017	10 3	0.7	sector paramillo finca san isidro parcelamiento # s/n	290,00 0.00	280. 55	1033. 6838
7/15/2017	10 3	0.8	sector colinas de carabobo avenida tachira las lomas calle buenaventura Parcelamiento # s/n	200,00 0.00	141. 00	1418. 4397
7/15/2017	10 3	0.3	sector sabana larga Parcelamiento # s/n	400,00 0.00	3096 .00	129.1 99
7/18/2017	10 6	0.2	sector la ortiza calle publica Parcelamiento # s/n	150,00 0.00	144. 00	1041. 6667
7/21/2017	10 9	0.3	barrio colinas del torbes avenida 3 parcelamiento # s/n	200,00 0.00	161. 00	1242. 236
7/22/2017	11 0	0.5	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 45	2,828,5 00.00	112. 36	25173 .5493
7/22/2017	11 0	0.4	urb las acacias sector la potrera urb villa hermosa parcelamiento # 31	10,000, 000.00	250. 00	40000
7/27/2017	11 5	0.6	calle ppal el mirador Parcelamiento # s/n	1,050,0 00.00	298. 34	3519. 4744
7/27/2017	11 5	0.5	Sector Pueblo Nuevo via Polígono de Tiro Urbanización Campo Alegre	500,00 0.00	2164 .81	230.9 672
7/29/2017	11 7	0.5	calle principal de zorca el bolon parcelamiento # 20-A	150,00 0.00	265. 00	566.0 377
8/1/2017	12 0	0.5	calle principal de zorca el bolon Parcelamiento # s/n	100,00 0.00	254. 50	392.9 273
8/1/2017	12 0	0.2	barrio la chucuri parcelamiento # s/n	200,00 0.00	119. 00	1680. 6723
8/3/2017	12 2	0.6	barrio bolivar calle el alto Parcelamiento # s/n	700,00 0.00	134. 90	5189. 0289
8/9/2017	12 8	0.3	barrio colinas del torbes cerca del matadero municipal Parcelamiento # s/n	19,150, 000.00	6443 .37	2972. 0472
8/10/2017	12 9	0.4	calle ppal de machiri Parcelamiento # s/n	240,00 0.00	119. 00	2016. 8067
8/10/2017	12 9	0.2	barrio loma de panaga Parcelamiento # s/n	750,00 0.00	1296 3.00	57.85 7
8/11/2017	13 0	0.6	aldea paramillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	500,00 0.00	121. 05	4130. 5246

8/12/2017	13 1	0.6	avenida universidad Parcelamiento # 02	3,000,0 00.00	3404 .50	881.1 867
8/18/2017	13 7	0.9	av libertador Urbanización Torbes Parcelamiento # s/n	5,000,0 00.00	6885 .27	726.1 879
8/19/2017	13 8	0.7	sector pueblo nuevo callejuela monumental parcelamiento # s/n	15,000, 000.00	300. 00	50000
8/22/2017	14 1	0.6	avenida universidad Parcelamiento # s/n	1,500,0 00.00	214. 03	7008. 3633
8/25/2017	14 4	0.3	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 49	2,828,5 00.00	112. 36	25173 .5493
8/30/2017	14 9	0.6	lagunillas zorca via rubio parcelamiento # s/n	250,00 0.00	300. 00	833.3 333
8/31/2017	15 0	0.9	urb los kioscos calle 3 Barrio San jose Parcelamiento # s/n	800,00 0.00	113. 73	7034. 2038
8/31/2017	15 0	0.7	calle ppal de zorca parcelamiento # 3-B	400,00 0.00	300. 00	1333. 3333
8/31/2017	15 0	0.4	urb colinas de pirineos calle ppal parcelamiento # 08	550,00 0.00	392. 65	1400. 7386
9/5/2017	15 5	0.5	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 35	2,262,8 00.00	112. 36	20138 .8394
9/5/2017	15 5	0.5	estancia del norte club residencial sector paramillo parcelamiento # 54	2,662,5 60.00	165. 00	16136 .7273
9/5/2017	15 5	0.6	sector ii manzana g parc villa universitarias Parcelamiento # 04	520,00 0.00	91.7 4	5668. 1927
9/14/2017	16 4	0.6	calle ppal el mirador Parcelamiento # s/n	1,100,0 00.00	861. 50	1276. 8427
9/21/2017	17 1	0.5	sector mata de guadua Parcelamiento # s/n	150,00 0.00	108. 00	1388. 8889
9/22/2017	17 2	0.4	aldea paramillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	500,00 0.00	106. 53	4693. 5136
9/22/2017	17 2	0.4	aldea paramillo via principal la cueva del oso parcelamiento # s/n calle la estancia	1,400,0 00.00	117. 30	11935 .2089
9/27/2017	17 7	0.6	calle ppal el mirador Parcelamiento # s/n	1,050,0 00.00	319. 70	3284. 3291
9/28/2017	17 8	0.6	calle ppal de zorca verda providencia parcelamiento # A-65	400,00 0.00	107. 33	3726. 8238
9/28/2017	17 8	0.6	calle ppal de zorca Parcelamiento # s/n	300,00 0.00	350. 00	857.1 429
30-jul	48 3	1			619. 65	

TABLA 15- VARIABLES

. Cabe destacar, la dependiente (precio) será modificada luego de aplicado el método respectivo y las independientes serán **TIEMPO**, **AREA** (consta de 619,65m2, con forma rectangular; dicho bien inmueble patrimonial tiene dos pisos y funciona como un AUDITORIO (planta baja) y MULTIDISCIPLINARIO (planta alta), la **LOCALIZACION** (se asigna valores de 0 a 1, siendo 0 un referenciales inútil y 1 algún inmueble colindante con el objeto en estudio.

	Alfa=	$1/2[(e/Vp)/(e/2/Vp2)]$			%	Bsf(M2)
	Alfa=	0.2501		Trabajos Preliminares	0.91	10979.17583
	Fd=	$Alfa+(1-alfa)*C$		Infraestructura	9.18	111429.5511
	Fd=	0.2690		Superestructura	25.03	303625.8091
	Da=	$(VR-Vr)*Fd$		Instalaciones Sanitarias	8.92	334160.8684
	Da=	83,578,411.18	BsF	Instalaciones Electricas	7.43	90259.75534
	Va=	261,598,859.73	BsF	Paredes	7.82	94839.46249
				Revest y Acabado Interno	3.21	38942.71822
ESTADO	CONDICIÓN FÍSICA	CLASIFICACIÓN	C %	Revest y Acabado Externo	1.09	13253.87773
1	NUEVO, NO NECESITA REPARACIÓN.	EXCELENTE	0	Pavimento	8.93	108305.6494
1.5		MUY BUENO	0.032	Carpinteria	0.63	7582.30252

2	REGULAR, CONSERVACIÓN NORMAL.	BUENO	2.5 2	Herreria	10. 22	123955. 5168
2.5		INTERMEDIO	8.0 9	Cerrajería	0.4 9	5914.20 6363
3	NECESITANDO REPARACIONES SENCILLAS	REGULAR	18.1	Impermeabilización	3.0 3	36789.3 4118
3.5		DEFICIENTE	32. 2	Pintura	1.6 1	19562.3 4347
4	REQUIERE REPARACIONES IMPORTANTES	MALO	52. 6	Vidrios	0.5 6	65652.5 4662
4.5		MUY MALO	75. 2	Artefactos Sanitarios	0.9 2	75810.8 2262
5	ESTADO DEMOLICIÓN	PESIMO	100	Sistema de bombeo	0.9 1	10979.1 7583
				Otros Equipos	4.7	57049.2 5619
				Obras Exteriores	4.4 1	53531.0 7658
					10 0.0	1,562,6 23.46

CUADRO 15 – METODO ROSS HEIDECKE

A lo anteriormente expuesto, se observan dos tablas, el cuadro numero 3 especifica los factores por depreciación (Ross Heidecke) que se aplicaron a la estructura. sin embargo, no suelen ser tan altos porque a comienzos del siglo el museo fue sometido a una amplia remodelación. Por ende, su estructura sufrió una profunda restauración

Con respecto a la tabla número 4, aunque también aplican Ross Heidecke, especifica precios de cálculos más generales como infraestructura, superestructura, instalaciones de todo tipo, revestimiento, carpintería, obras exteriores, entre otros. Dichos valores se hayan por formulas allí mismo especificadas.

Sistema estructural: Fundaciones directas, vigas de riostra, columnas,
vigas, losas nervadas, losa de fundación. estanque, concreto RCC 210
Kg/Cm2, barras de acero Rat 2100 g / cm2 y malla Trucson, techo de
techo DE CONCRETO C/paredes y vigas
Instalaciones sanitarias: Puntos de agua blanca fría y caliente en
H.G., puntos de aguas negras en H.F. y P.V.C.; ventilación en P.V.C.
Instalaciones elèctricas y otros equipos: cables TW en paredes y fuera del friso
trenzado, tablero de 8 y 24 circuitos, interruptores y tomacorrientes
plàsticos; intercomunicador. 11 tomacorrientes de 208 V.
Cubierta de techo: TECHO DE LAMINAS PARA GALPON INDUSTRIAL EN
FORMA OVALADA
Paredes de tierra y arcilla
Revestimientos: Friso acabado rustico en paredes y techos interiores,
porcelana blanca y baldosas de ceramica en paredes. friso acabado

salpicado y rustico en exteriores.
Pavimentos: Piso acabado RUSTICO, baldosas de ceramica y arcilla,escalon y
piso liso de cemento
Carpintería: Puertas de madera entamborada, y
marcos de madera y
entrepaños de cemento
Herrería y cerrajería: Puertas y ventanas de hierro y madera con
vidrio de romanilla metalica fija y de làminas entamboradas de hierro,
marcos metalicos y rejas.
Impermeabilización y pintura: Impermeabilización moderada con deterioro en
paredes y techos
inclinadas.losas esmalte en elementos metalicos,

CUADRO 16 – DETALLES CONSTRUCTIVOS

Edad aparente:	30
Vida Util:	60
CLASIFICACION	2.5200
RECUPERACION	10.0%

	Alfa=	$1/2[(e/Vp)/(e^2/Vp^2)]$			%	Bsf(M2)
	Alfa=	0.2501		Trabajos Preliminares	0.9 1	10979.1 7583
	Fd=	Alfa+(1-		Infraestructura	9.1	111429.

		alfa)*C			8	5511
	Fd=	0.2690		Superestructura	25.03	303625.8091
	Da=	(VR-Vr)*Fd		Instalaciones Sanitarias	8.92	334160.8684
	Da=	55,718,940.79	BsF	Instalaciones Electricas	7.43	90259.75534
	Va=	174,399,239.82	BsF	Paredes	7.82	94839.46249
				Revest y Acabado Interno	3.21	38942.71822
ESTADO	CONDICIÓN FÍSICA	CLASIFICACIÓN	C %	Revest y Acabado Externo	1.09	13253.87773
1	NUEVO, NO NECESITA REPARAR	EXCELENTE	0	Pavimento	8.93	108305.6494
1.5		MUY BUENO	0.032	Carpinteria	0.63	7582.30252
2	REGULAR, NORMAL.	BUENO	2.52	Herreria	10.22	123955.5168
2.5		INTERMEDIO	8.09	Cerrajeria	0.49	5914.206363
3	NECESITA REPARARSEN CILLAS	REGULAR	18.1	Impermeabilizacio n	3.03	36789.34118
3.5		DEFICIENTE	32.2	Pintura	1.61	19562.34347
4	REPARA IMPORTAN	MALO	52.6	Vidrios	0.56	65652.54662
4.5		MUY MALO	75.2	Artefactos Sanitarios	0.92	75810.82262
5	ESTADO DE DEMOLICIO	PESIMO	100	Sistema de bombeo	0.91	10979.17583
				Otros Equipos	4.7	57049.25619
				Obras Exteriores	4.41	53531.07658
	TOTAL				100.0	1,562,623.46

CUADRO 17 – CALCULOS GENERALES

Sistema estructural: Fundaciones directas, vigas de riostra, columnas, vigas, losas nervadas, losa de fundación. estanque, concreto RCC 210 Kg/Cm2, barras de acero Rat 2100 g / cm2 y malla Trucson, techo de
techo CONCRETO C/paredes y
Instalaciones sanitarias: Puntos de agua blanca fría y caliente en H.G., puntos de aguas negras en H.F. y P.V.C.; ventilación en P.V.C.
Instalaciones eléctricas y otros equipos: cables TW en paredes y fuera del friso trenzado, tablero de 8 y 24 circuitos, interruptores y tomacorrientes plásticos; intercomunicador. 11 tomacorrientes de 208 V.
Cubierta de techo: TECHO DE LAMINA DE ASBESTO QUE DEBEN SER REMOVIDAS POR EL I
Paredes de tierra y arcilla
Revestimientos: Friso acabado rustico en paredes y techos interiores, porcelana blanca y baldosas de ceramica en paredes. friso acabado salpicado y rustico en exteriores.
Pavimentos: Piso acabado RUSTICO, baldosas de ceramica y arcilla,escalon y piso liso de cemento
Carpintería: Puertas de madera entamborada, y marcos de madera; closets sin forrar y entrepaños de cemento
Herrería y cerrajería: Puertas y ventanas de hierro y madera con vidrio de romanilla metalica fija y de láminas entamboradas de hierro, marcos metalicos y rejas.
Impermeabilización y pintura: Impermeabilización moderada con deterioro en paredes y techos inclinadas.losas esmalte en elementos metalicos,

CUADRO 18 – DESCRIPCIONES GENERALES

Edad aparente:	30
Vida Util:	60
CLASIFICACION	2.5200
RECUPERACION	10.0%

Aquí se pueden ubicar tanto descripciones como características generales de la estructura. En este sentido, muestra detalladamente la composición de vigas, columnas, losas, paredes, instalaciones, pisos, carpintería, detalles de herrería y cerrajería, entre otros.

También la edad aparente del inmueble es un dato modificado al igual que su vida útil porque, si bien es cierto esta casa data del siglo XIX, la última remodelación general del inmueble se realizó en la década pasada. Entonces, será engañosa tanto su edad como su vida útil.

			Bsf.	Bsf/mts2
VALOR	PLANTA ALTA		261,598,8	1,184,26

CONSTRUCCION			59.73	2.55
	PLANTA BAJA		174,399,2 39.82	1,184,26 2.55
	TOTAL (BS)	368.16	435,998,0 99.55	1,184,26 2.55
VALOR TERRENO	ESQUINA	248.73	370,544,8 90.62	1,489,74 7.48
VALOR TOTAL TERRENO - CONSTRUCCION			806,542,9 90.17	
	FACTOR POR COEFICIENTE DE ESQUINA	Zi	1.24	
	FACTOR DE ZONA	Fz	1.20	
	FACTOR DE CIRCULACION	Fc	1.35	
	FACTOR DE FRENTE	Ff	1.00	
	PORCENTAJES DE VALORIZACION DE TERRENOS	Fu	1.27	
	VALOR DEL INMUEBLE	Zi x Fz x Fc x Ff x Fu x VALOR TOTAL TERRENO CONSTRUCCION Bsf		
	VALOR DEL INMUEBLE	1,24 X 1,20x 1,35x 1,00 x 1,27 x VALOR TOTAL TERRENO CONSTRUCCION		
	VALOR DEL INMUEBLE		1,659,381, 547.98	Bsf.

CUADRO 19 - VALORES (Terreno y Construcción)

TERRENO-CONSTRUCCION	BsS		1,659,381,547.98
-----------------------------	------------	--	-------------------------

FACTOR POR COEFICIENTE DE ESQUINA
Los coeficientes de zona en esquina, son : a) Para zonas con viviendas, apartamentos y oficinas de estrato alto con fondo entre 30 y 60 metros, frentes de 15 metros : coeficiente = 1. b) Para zonas con apartamentos y comercio, estrato medio, densidad media, lotes con profundidades entre 25 y 50 metros, frentes de 10 metros, coeficiente = 2 c) Para zonas con viviendas o comercio con densidades altas, lotes con fondo entre 20 y 40 metros, frentes de 10 metros, coeficiente = 3 d) Para zonas con residencias o comercio de carácter modesto o densidades bajas, fondos entre 15 y 30, frentes de 10, coeficiente = 4. $C = (Z_i + 20) \times A_1Q_1 + A_2Q_2 + \dots + A_nQ_n / (20 \times A_1Q_1)$

CUADRO 20 – COEFICIENTE DE ESQUINA

1.24	Factor por Coeficiente de Esquina	568,512,920.34
------	-----------------------------------	----------------

FACTOR DE ZONA		FACTOR UTILIZADO
	FACT OR	
UNICO FRENTE A LA CALLE MODA DE LA ZONA	1	
NINGUN FRENTE A LA CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA Y AL MENOS UNO A LA CALLE MODA	1	
AL MENOS UN FRENTE A CORREDOR DE VALOR	1	
SIN FRENTE A CALLE ALGUNA	1	
AL MENOS UN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA O A UN PARQUE O PLAZA O AVENIDA DE ALTO TRAFICO	1.2	
UNICO FRENTE O TODOS LOS FRENTES A CALLE INFERIOR A LA CALLE DE MODA	0.8	
FACTOR DE CIRCULACION		FACTOR UTILIZADO
SIN FRENTE VIA CIRCULARCION	0.7	
CON FRENTE A UNA SOLA VIA DE CIRCULACION	1	
CON FRENTE A DOS VIAS DE CIRCULACION	1.15	
CON FRENTE A TRES VIAS DE CIRCULACION	1.25	
CON FRENTE A CUATRO VIAS DE CIRCULACION	1.35	
FACTOR DE FRENTE		FACTOR UTILIZADO
FRENTE MAYOR O IGUAL A 7 METROS	1	
FRENTE ENTRE 4 Y SIETE METROS	0.8	
FRENTE MENOR A 4 METROS	0.6	

CUADROS 21 – FACTORES DiVERSOS

PORCENTAJES DE VALORIZACION DE TERRENOS	
POR UBICACIÓN :	
$n = F/f =$ desarrollo frente esquina	$(21+13)/21$
F=frente y fondo	2.67
f=frente medial	
tabla I (%)	1+0,27

	n	Tabla I	Tabla II	Tabla III	Tabla IV
		%	%	%	%
	1,00	0,15	0,10	0,05	0,00
	1,25	0,17	0,11	0,06	0,01
	1,50	0,19	0,12	0,07	0,02
	1,75	0,20	0,13	0,07	0,02
	2,00	0,22	0,14	0,08	0,03
	2,25	0,24	0,15	0,09	0,04
	2,50	0,26	0,16	0,10	0,05
	2,75	0,27	0,17	0,10	0,05
	3,00	0,29	0,18	0,11	0,06
	3,25	0,31	0,19	0,12	0,07
	3,50	0,33	0,20	0,13	0,08
	3,75	0,34	0,21	0,13	0,08
	4,00	0,36	0,22	0,14	0,09
	4,25	0,38	0,23	0,15	0,10
	4,50	0,40	0,24	0,16	0,11
	4,75	0,41	0,25	0,16	0,12

	5,00	0,43	0,26	0,17	0,13
	5,25	0,45	0,27	0,18	0,14
	5,50	0,47	0,28	0,19	0,14
	5,75	0,48	0,29	0,19	0,14
	6,00	0,50	0,30	0,20	0,15
	Tabla I = Zonas céntricas comerciales				
	Tabla II = Comercial y residencial intermedia				
	Tabla III = Familiar con algunos pequeños comercios				
	Tabla IV = Barrios en formación				

CUADRO 22 – FACTORES (1-6)

Es importante resaltar, la tabla anterior muestra la escala de factores utilizados tanto para el frente como el fondo (también laterales) de los bienes inmuebles en cuestión. Cabe destacar, se escogieron los valores de 1 para ser usados según su ubicación. Sin embargo, las características de estos valores se encuentran divididas en grupos (tabla 1, 2, 3 y 4). Siendo la escogida para este análisis la tabla I por ser una zona céntrica y más comercial dentro del municipio San Cristóbal.

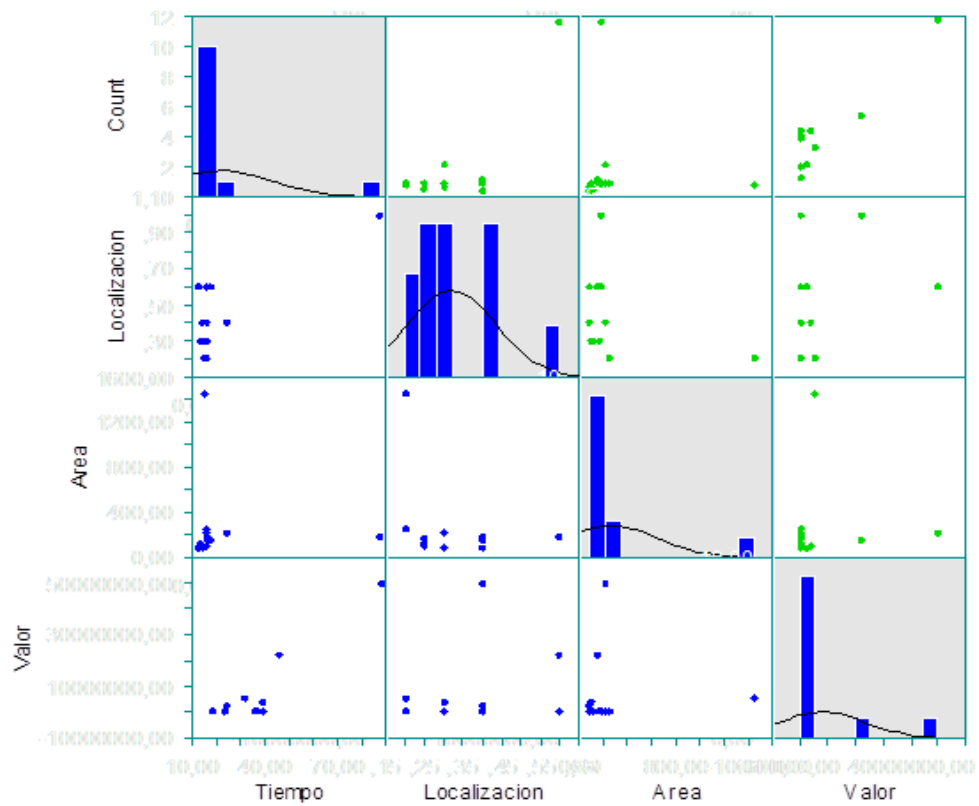
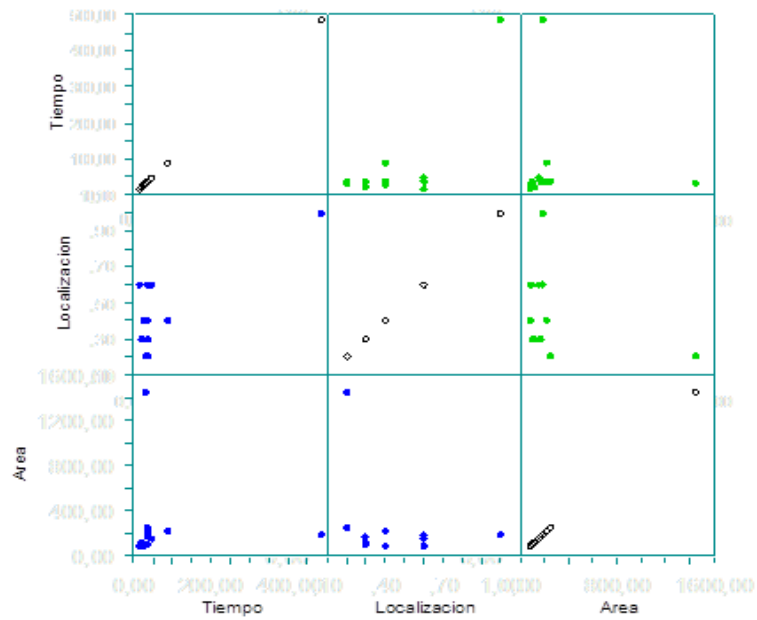
Con respecto a la tabla anterior, a medida que los inmuebles tienen condiciones más precarios, se puede establecer que su factor será bajo. Veamos un resumen:

– Tabla I (0,15-0,5)

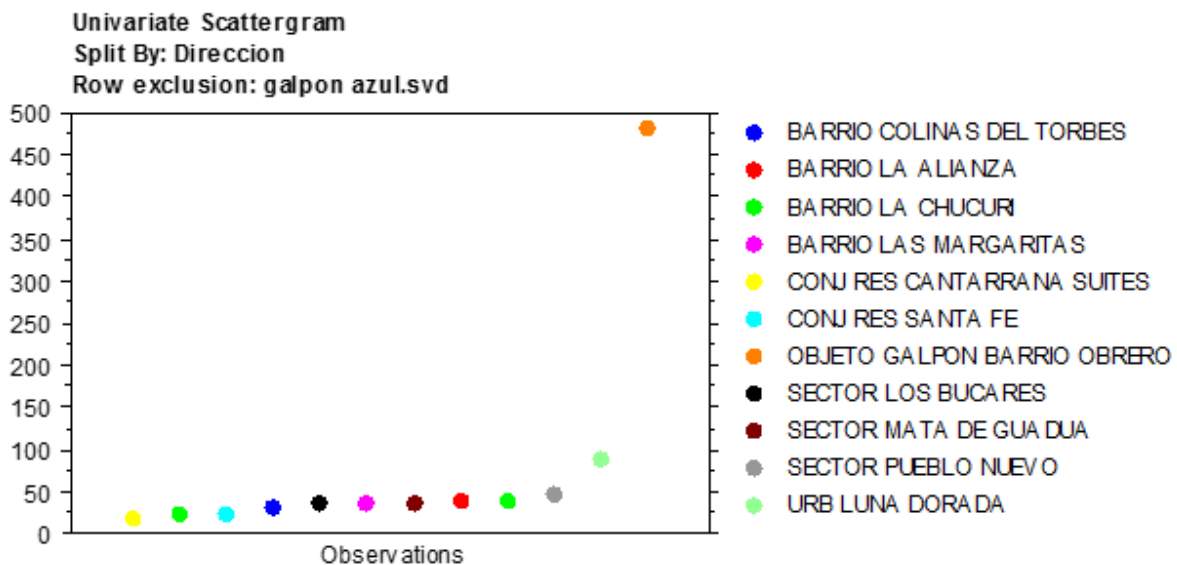
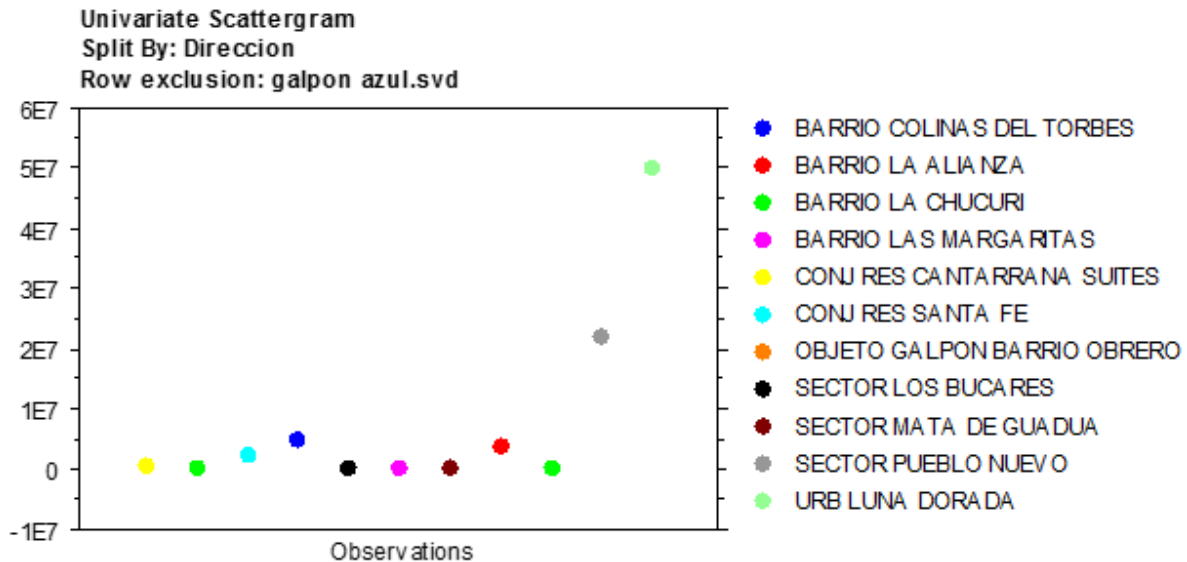
- Tabla III (0,05-0,2)

– Tabla II (0,1-0,3)

- Tabla IV (0 - 0,15)



GRAFICOS 18, 19 - Diagramas de Variables

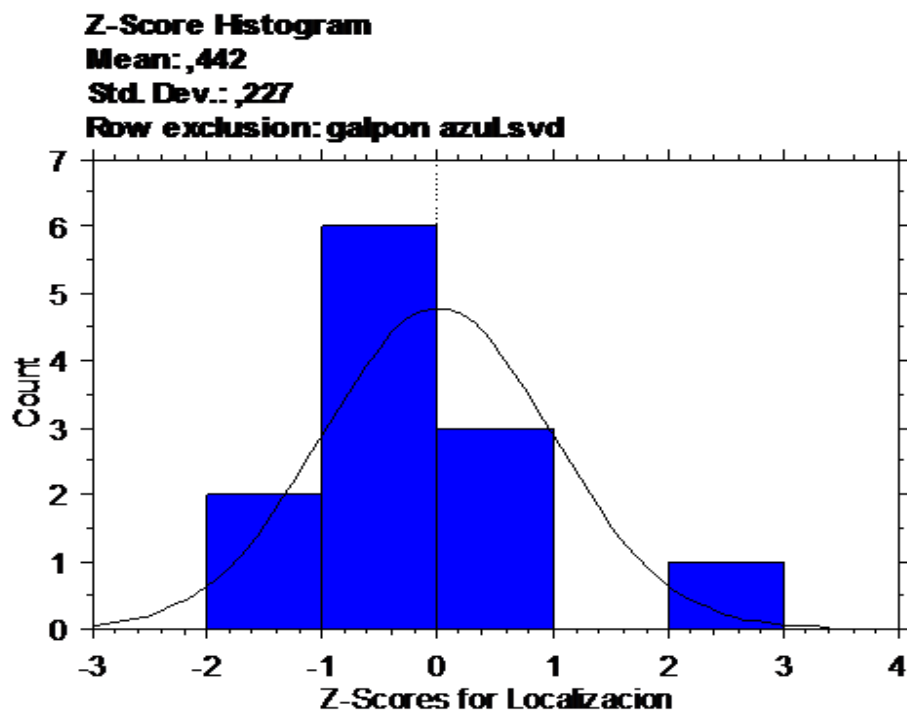
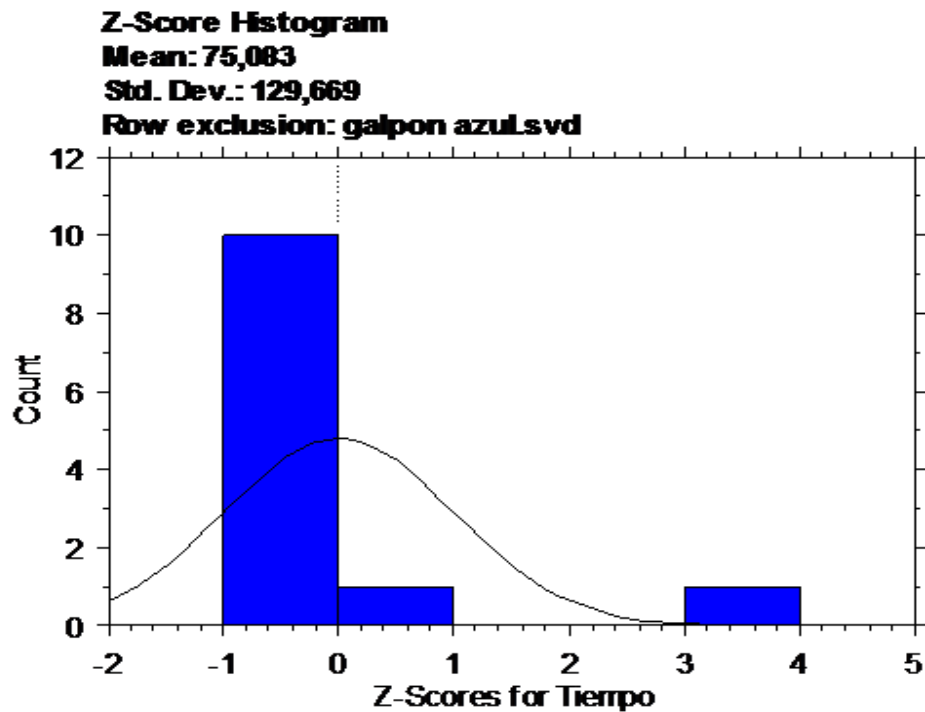


GRAFICOS 20 y 21 – y Diagramas de Localización

GRAFICOS 18 y 19: En el primer grafico encontramos 9 diagramas con puntos de dispersión que representan las posibles combinaciones entre las variables independientes. Dentro del segundo grafico encontramos 16 diagramas (12 con puntos de dispersión y 4 de barras) que representan las posibles combinaciones entre todas las variables.

GRAFICO 20 Y 21: Ambos se representan como diagramas con puntos de dispersión; en el primero la curva es irregular, es decir, la curva es ascendente, luego descente y por ultimo presentan un alza debido a 3 referenciales.

El segundo diagrama cuenta con un línea casi recta, salvo por la urbanización Luna Dorada y el barrio La Alianza



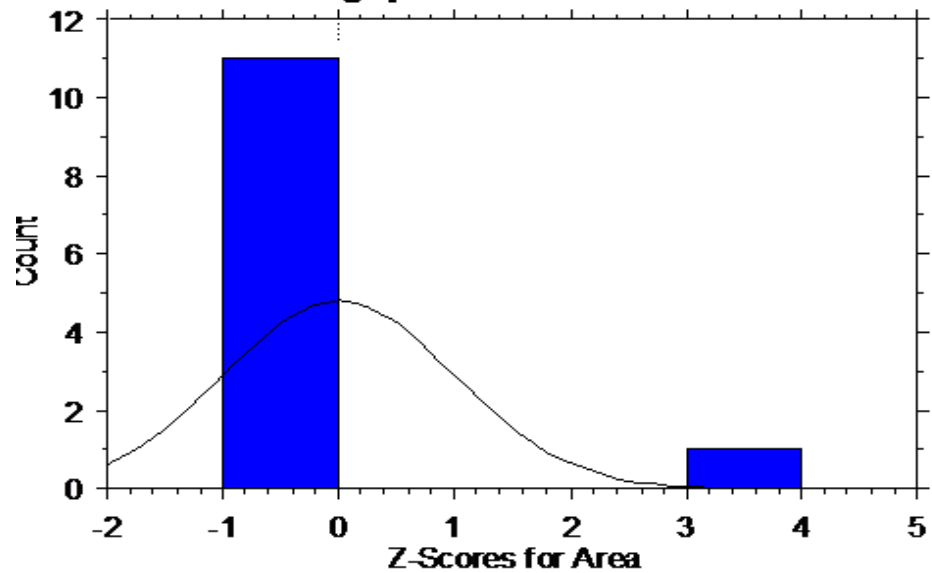
GRAFICOS 22 y 23 – Barras por Tiempo y Localización

Z-Score Histogram

Mean: 267,524

Std. Dev.: 376,006

Row exclusion: galpon azul.svd

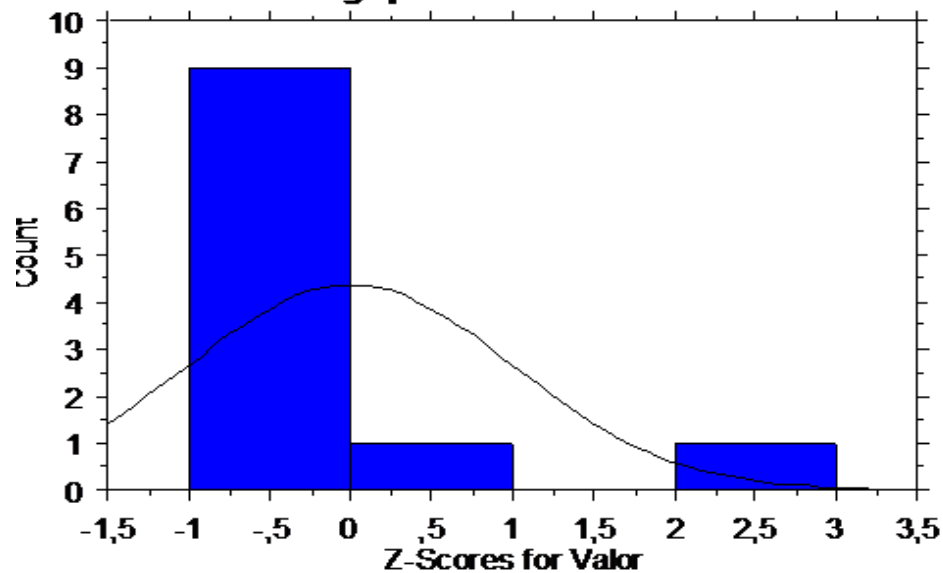


Z-Score Histogram

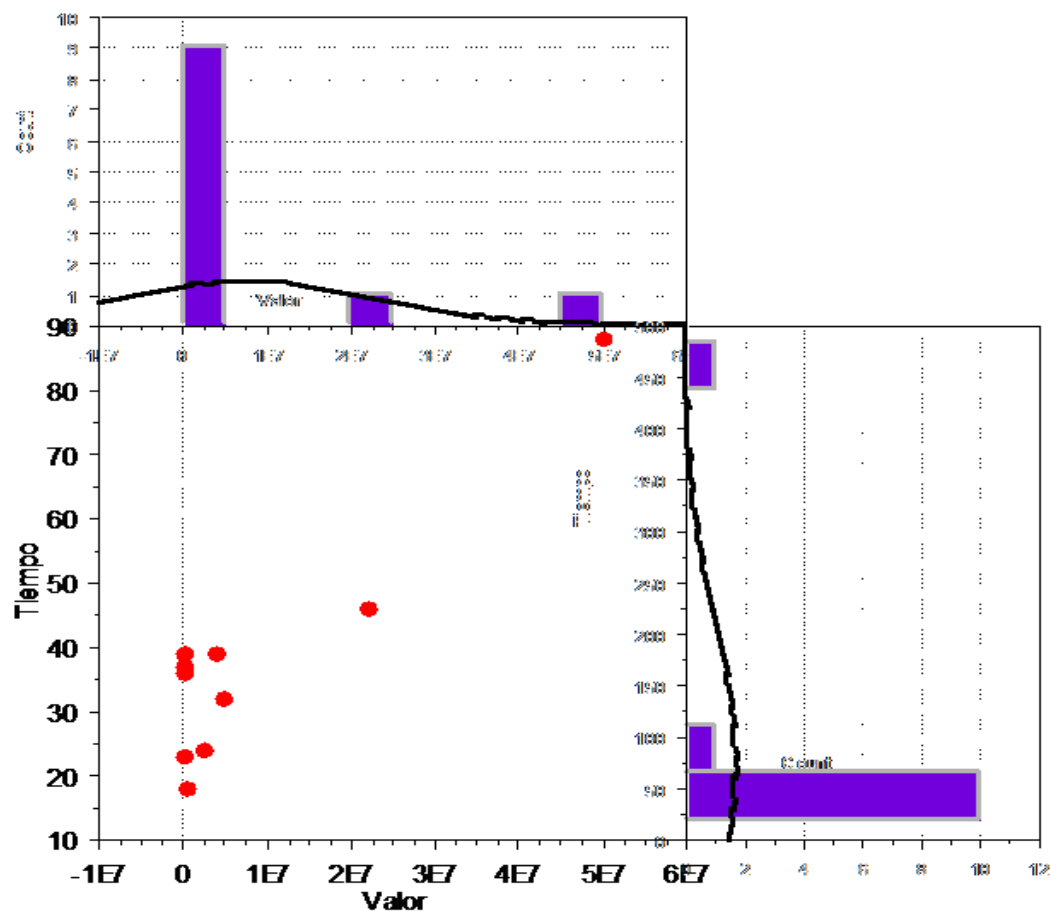
Mean: 7727272,727

Std. Dev.: 15410783,946

Row exclusion: galpon azul.svd



GRAFICOS 24 y 25 –Barras por Área y Valor



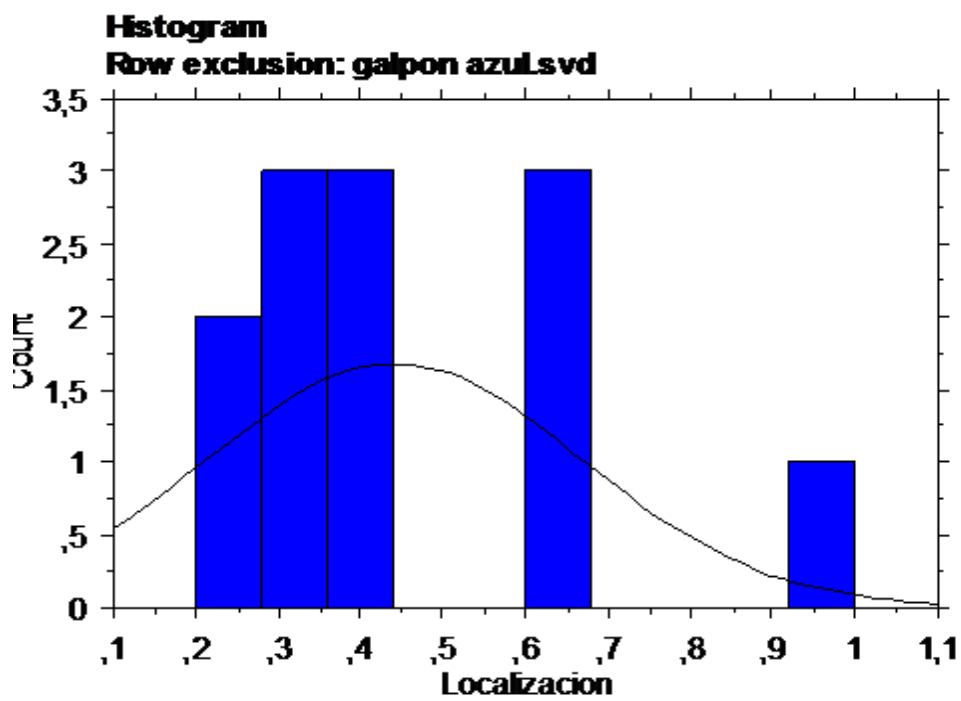
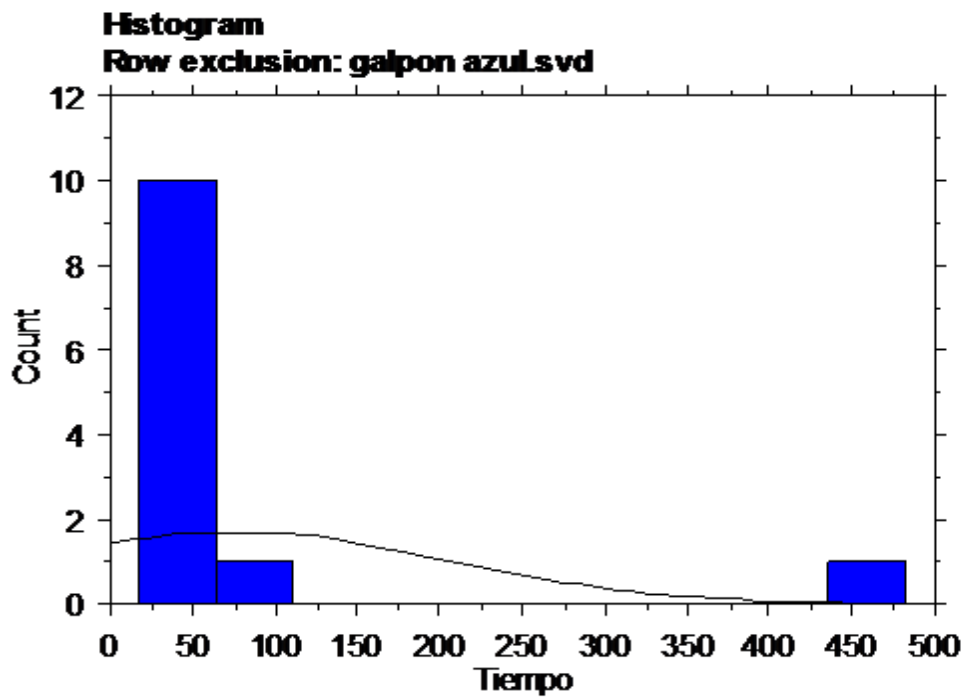
Pie Chart for Direccion
Row exclusion: galpon azuls wd



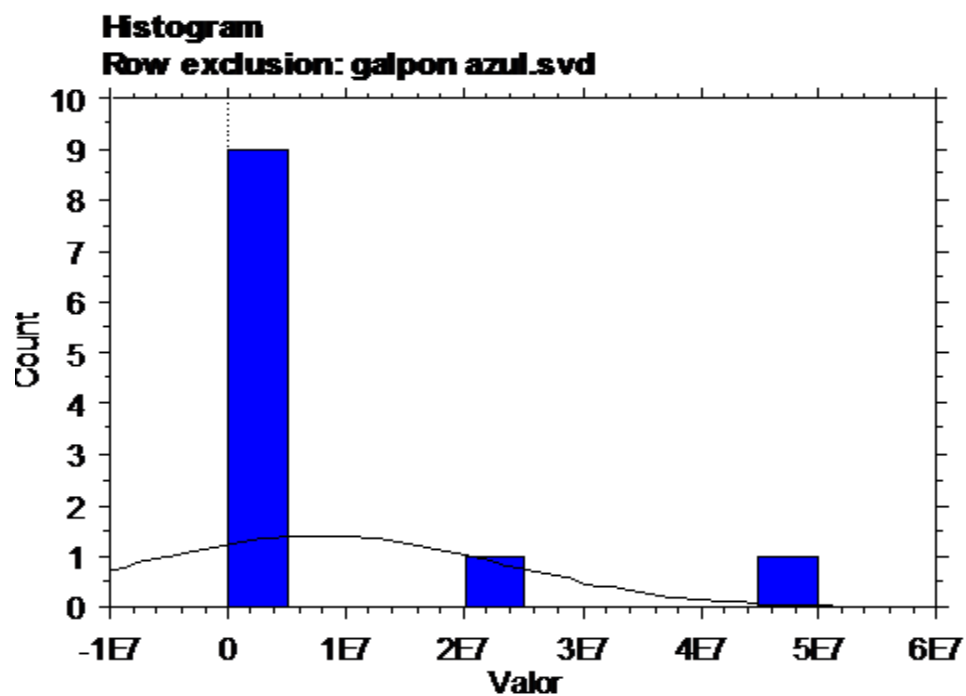
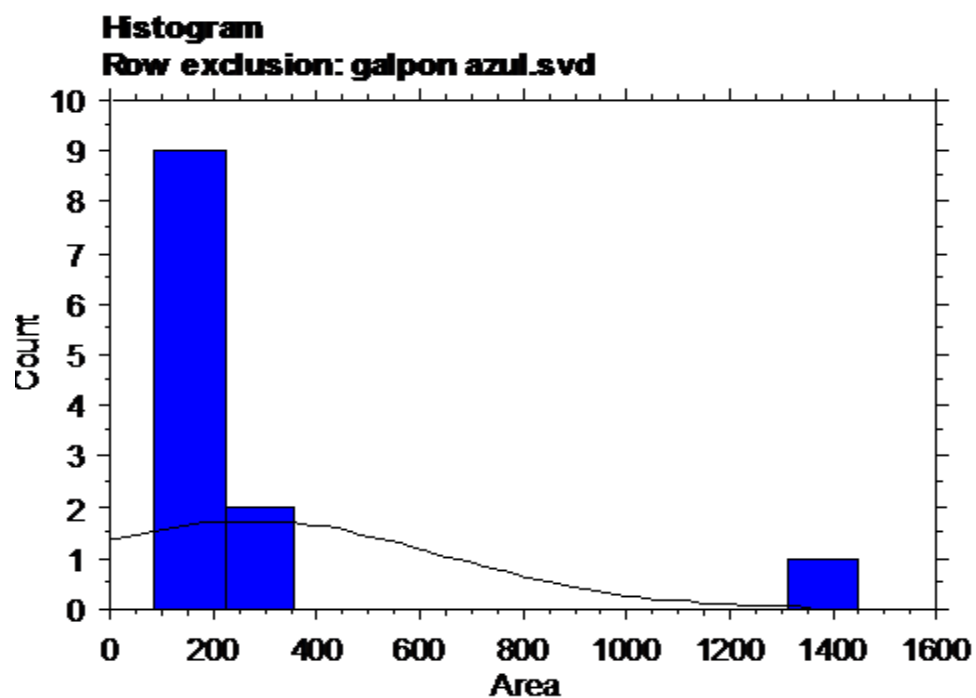
GRAFICOS 26 y 27 – Mixto y torta de Localización

Con respecto a los diagramas, se pueden aclarar las siguientes incógnitas:

- **GRAFICO 22 y 23:** se realizan representaciones graficas en barras para las variables TIEMPO y LOCALIZACION.
- **GRAFICOS 24 y 25:** se realizan representaciones graficas en barras para las variables AREA (independiente) y VALOR (dependiente).
- **GRAFICOS 26:** Mixto, demuestra puntos de dispersión y barras mostrando las zonas donde se tomaron inmuebles con factores de LOCALIZACION utilizados en la realización del método inmobiliario)
- **GRAFICOS 27:** una diagrama de torta para las localizaciones de los sectores en los cuales se tomaron referenciales de terrenos.



GRAFICOS 28 y 29 – Barras por Tiempo y Localización



GRAFICOS 30 y 31 - Barras por Área y Valor

Direccion	Tie mpo	Lo c	Area	Valor	Residua l Valor	Fitted Valor	Predicte d Valor
URB MARIUMENIA	1.00 0	0.3 00	240.5 10	50000.0 00			
URB MARIUMENIA	1.00 0	0.3 00	237.0 70	50000.0 00			
BARRIO EL MIRADOR	1.00 0	0.3 00	180.0 00	200000. 000			
BARRIO LA CHUCURI	2.00 0	0.3 00	180.0 00	200000 0.000			
SECTOR MATA DE GUADUA	4.00 0	0.3 00	253.5 00	150000. 000			
ALDEA ZORCA	11.0 00	0.3 00	720.0 70	100000. 000			
SECTOR LA CUEVA DEL OSO	11.0 00	0.4 00	176.8 90	450000. 000			
AV PPAL DE PUEBLO NUEVO	11.0 00	0.6 00	170.4 50	420000. 000	40568.8 12	379431. 188	
BARRIO SUCRE PARTE ALTA	11.0 00	0.6 00	306.6 50	350000 0.000	2191143 .020	130885 6.980	
CONJ RES CANTARRANA SUITES	18.0 00	0.6 00	83.97 0	500000. 000	- 4482480 .879	498248 0.879	
ALDEA LAGUNILLAS- ZORCA	22.0 00	0.3 00	200.0 00	120000. 000			
BARRIO SANTA ELENA	23.0 00	0.5 00	165.0 00	100000 0.000			
BARRIO LA CHUCURI	23.0 00	0.3 00	119.0 00	300000. 000	5965613 .832	- 566561 3.832	
CONJ RES SANTA FE	24.0 00	0.4 00	91.65 0	250000 0.000	2744846 .341	- 244846. 341	
BARRIO LAS MERCEDES	31.0 00	0.5 00	160.0 00	500000. 000			
BARRIO LA ALIANZA	31.0 00	0.3 00	200.0 00	150000 0.000			
BARRIO COLINAS DEL TORBES	32.0 00	0.2 00	1449. 730	500000 0.000	- 226694. 016	522669 4.016	
AV ROTARIA	32.0 00	0.3 00	3885 3.370	100000 00.000			

ALDEA ZORCA	34.0 00	0.6 00	143.5 50	600000. 000			
SECTOR LOS BUCARES	36.0 00	0.6 00	175.6 90	80000.0 00			
BARRIO LAS MARGARITAS	36.0 00	0.3 00	161.0 00	200000. 000	- 4065483 .943	426548 3.943	
SECTOR MATA DE GUADUA	37.0 00	0.4 00	210.7 00	120000. 000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	38.0 00	0.4 00	165.1 00	110000 0.000			
BARRIO LA ALIANZA	39.0 00	0.3 00	105.0 00	400000 0.000	- 2108992 .881	610899 2.881	
BARRIO LA CHUCURI	39.0 00	0.2 00	248.0 50	300000. 000	- 1919643 .535	221964 3.535	
ALDEA ZORCA	43.0 00	0.4 00	168.0 00	100000. 000			
URB LOS KIOSKOS	43.0 00	0.9 00	164.7 20	100000 0.000			
SECTOR MATA DE GUADUA	46.0 00	0.6 00	811.4 90	900000. 000			
SECTOR MATA DE GUADUA	46.0 00	0.6 00	240.0 00	400000. 000			
SECTOR PUEBLO NUEVO	46.0 00	0.6 00	155.5 00	500000. 000			
SECTOR PUEBLO NUEVO	46.0 00	0.6 00	155.5 00	220000 00.000			
CONJ RES CANTARRANA SUITES	46.0 00	0.6 00	83.97 0	300000. 000			
SECTOR PARAMILLO	50.0 00	0.6 00	153.7 90	300000. 000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	52.0 00	0.4 00	109.6 90	110000 0.000			
SECTOR VALLE VERDE	58.0 00	0.5 00	216.0 00	400000. 000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	64.0 00	0.5 00	160.5 70	258976 0.000			
ALDEA LAGUNILLAS- ZORCA	71.0 00	0.3 00	625.0 00	500000. 000			

AV PPAL DE PUEBLO NUEVO	71.0 00	0.6 00	2766. 120	585000. 000			
URB EL LOBO	71.0 00	0.6 00	201.1 00	230000 0.000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	72.0 00	0.8 00	107.7 80	164700 0.000			
URB NUEVA GUAYANA	73.0 00	0.8 00	2168. 000	800000 0.000			
BARRIO LA POPA	74.0 00	0.4 00	140.0 00	350000. 000			
URB LAS LOMAS	74.0 00	0.4 00	1800. 000	250000 0.000			
SECTOR PARAMILLO	78.0 00	0.6 00	1589. 530	450000 00.000			
SECTOR PUEBLO NUEVO	80.0 00	0.6 00	1000. 000	600000. 000			
AV LOS AGUSTINOS	81.0 00	0.5 00	741.9 10	190000 00.000			
CONJ RES SANTA FE	81.0 00	0.4 00	91.65 0	100000 0.000			
AV ANTONIO JOSE DE SUCRE	86.0 00	0.4 00	200.0 00	22000.0 00			
AV ANTONIO JOSE DE SUCRE	86.0 00	0.4 00	100.0 00	100000. 000			
URB LUNA DORADA	88.0 00	0.4 00	224.0 00	500000 00.000	1861123 .251	481388 76.749	
AV DEMOCRATA	94.0 00	0.8 00	377.0 00	100000 00.000			
SECTOR PARAMILLO	96.0 00	0.6 00	88.40 0	253000. 000			
SECTOR PARAMILLO	96.0 00	0.6 00	65.00 0	223000. 000			
BARRIO BOLIVAR	99.0 00	0.4 00	81.00 0	300000. 000			
URB EL LOBO	99.0 00	0.6 00	241.5 00	500000 0.000			
SECTOR EL CUCHARO	99.0 00	0.2 00	72.00 0	200000. 000			
SECTOR COLINAS DE CARABOBO	101. 000	0.9 00	193.0 90	400000 0.000			
CONJ RES CANTARRANA	101. 000	0.7 00	83.97 0	150000 0.000			

SUITES							
BARRIO LA CHUCURI	101. 000	0.2 00	119.0 00	430000. 000			
SECTOR PARAMILLO	103. 000	0.7 00	280.5 50	290000. 000			
SECTOR COLINAS DE CARABOBO	103. 000	0.8 00	141.0 00	200000. 000			
SECTOR SABANA LARGA	103. 000	0.3 00	3096. 000	400000. 000			
SECTOR LA ORTIZA	106. 000	0.2 00	144.0 00	150000. 000			
BARRIO COLINAS DEL TORBES	109. 000	0.3 00	161.0 00	200000. 000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	110. 000	0.5 00	112.3 60	282850 0.000			
URB VILLA HERMOSA	110. 000	0.4 00	250.0 00	100000 00.000			
BARRIO EL MIRADOR	115. 000	0.6 00	298.3 40	105000 0.000			
URB CAMPO ALEGRE	115. 000	0.5 00	2164. 810	500000. 000			
SECTOR EL BOLON	117. 000	0.5 00	265.0 00	150000. 000			
SECTOR EL BOLON	120. 000	0.5 00	254.5 00	100000. 000			
BARRIO LA CHUCURI	120. 000	0.2 00	119.0 00	200000. 000			
BARRIO BOLIVAR	122. 000	0.6 00	134.9 00	700000. 000			
BARRIO COLINAS DEL TORBES	128. 000	0.3 00	6443. 370	191500 00.000			
BARRIO MACHIRI	129. 000	0.4 00	119.0 00	240000. 000			
BARRIO LOMA DE PANAGA	129. 000	0.2 00	1296 3.000	750000. 000			
SECTOR LA CUEVA DEL OSO	130. 000	0.6 00	121.0 50	500000. 000			
AV UNIVERSIDAD DE LOS ANDES	131. 000	0.6 00	3404. 500	300000 0.000			
AV LIBERTADOR	137. 000	0.9 00	6885. 270	500000 0.000			
SECTOR PUEBLO	138. 000	0.7 00	300.0 00	150000 0.000			

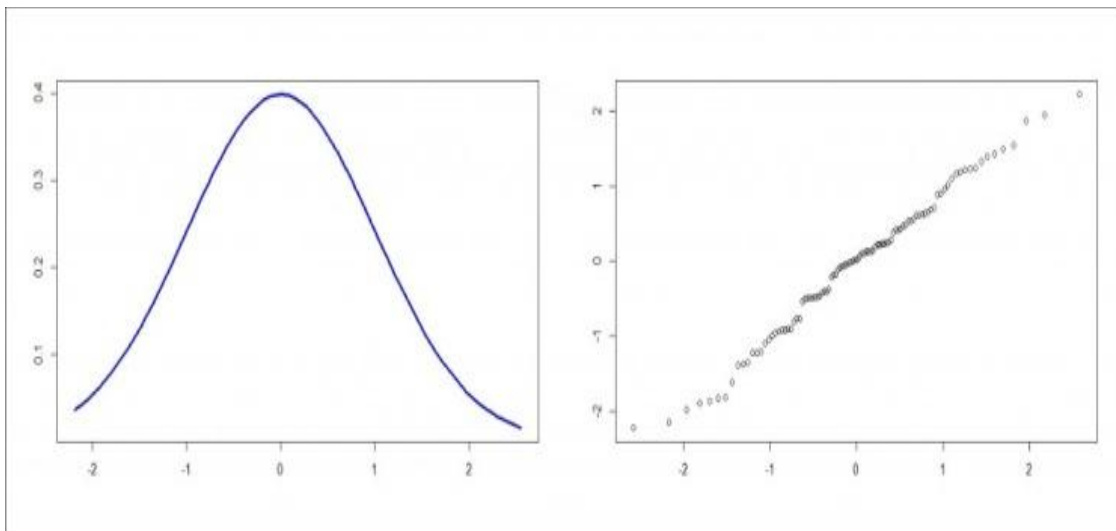
NUEVO	000	00	00	00.000			
AV UNIVERSIDAD DE LOS ANDES	141. 000	0.6 00	214.0 30	150000 0.000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	144. 000	0.3 00	112.3 60	282850 0.000			
ALDEA LAGUNILLAS- ZORCA	149. 000	0.6 00	300.0 00	250000. 000			
URB LOS KIOSKOS	150. 000	0.9 00	113.7 30	800000. 000			
ALDEA ZORCA	150. 000	0.7 00	300.0 00	400000. 000			
URB COLINAS DE PIRINEOS	150. 000	0.4 00	392.6 50	550000. 000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	155. 000	0.5 00	112.3 60	226280 0.000			
ESTANCIA DEL NORTE CLUB RESIDE	155. 000	0.5 00	165.0 00	266256 0.000			
URB VILLAS UNIVERSITARIAS	155. 000	0.6 00	91.74 0	520000. 000			
BARRIO EL MIRADOR	164. 000	0.6 00	861.5 00	110000 0.000			
SECTOR MATA DE GUADUA	171. 000	0.5 00	108.0 00	150000. 000			
SECTOR LA CUEVA DEL OSO	172. 000	0.4 00	106.5 30	500000. 000			
SECTOR LA CUEVA DEL OSO	172. 000	0.4 00	117.3 00	140000 0.000			
BARRIO EL MIRADOR	177. 000	0.6 00	319.7 00	105000 0.000			
ALDEA ZORCA	178. 000	0.6 00	107.3 30	400000. 000			
ALDEA ZORCA	178. 000	0.6 00	350.0 00	300000. 000			
OBJETO CASA STEINVORTH	483. 000	1.0 00	619.6 50				370,544, 890.622

TABLA 23 – REFERENCIALES STARVIEW

Es menester señalar que esta tabla se colocó al comienzo del capítulo sin las 3 columnas finales. Pues bien, esta las agrega el programa STARVIEW para dar valores más precisos al cálculo valuatorio.

	UNIDAD	CANTIDAD	Bsf/mt2
LIMITE SUPERIOR	BSF	377,267,274.399	608,839.303
LIMITE MEDIO	BSF	370,544,890.622	597,990.625
LIMITE MINIMO	BSF	363,822,506.845	587,141.946

Aquí se expresa el valor del bien inmueble patrimonial; normalmente se escoge el límite medio. Con respecto a los gráficos 16 y 17, nos muestra la campana de GAUSS los límites del precio y su representación ascendente en diagrama con puntos de dispersión.



GRAFICOS 32 y 33 – Campana de GAUSS y Puntos de Dispersión

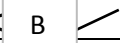
el valor $F = 41,973$ y comparémoslo con el valor F leído en la tabla:	
Grados de libertad del numerador ; $k = 4$	
Grados de libertad del denominador : $10 - (4 - 1) = 7$	
	A
De la tabla $F = 4,12$; Como el valor F $41,973$ es mayor que $4,12$ concluimos que la ecuación es útil para predecir el costo del Inmueble.	
si el F es mayor al de la tabla concluimos que la ecuacion es util	
Asimismo, si probamos cada variable independientemente a través de la distribución t obtenemos cuyo valor leído en la tabla sería : grados de libertad $(10 - 4) = 6$, Valor T para el 5% es $1,90$	
Si $0 < r \leq 0,30$, la correlación es débil.	
Si $0,30 < r \leq 0,50$, la correlación es moderada.	
Si $0,50 < r \leq 0,75$, la correlación es apreciat	B 
Si $0,75 < r \leq 1,00$, la correlación es fuerte.	0.977
Los valores calculados para cada variable x son:	
X_1 : 1,907 area Interseccion :6,544	
X_2 :11,220 tiempo	
X_3 : 4,829 localizacion	
Al compararlos en valor absoluto con el valor de la tabla, observamos que son mayores a 2,35 la interseccion, el tiempo y con una menor proporcion el area y la localizacionpero que por la zona seran tomadas en cuenta para el estudio por lo que podemos concluir que las variables de area, tiempo y localizacion utilizadas son útiles para la regresión.	

TABLA 24 – GRADOS DE CORRELACION

En la anterior tabla se expresan valores y conceptos esenciales para la realización del cálculo inmobiliario. Uno de ellos es la constante K o grados de libertad que por tabla arroja 4,12 debe ser superada en cálculo para demostrar la utilidad de la ecuación.

Sin embargo, son los márgenes o parámetros de correlación lo que dice si el valor R es viable y el resultado del avaluo es confiable. Entonces la correlacion puede ser DEBIL (0 - 0,29) MODERADA (0,3 - 0,49) APRECIABLE (0,5 - 0,74) o FUERTE (0,75 - 1). Cabe destacar, el resultado arrojó 0,97, se puede decir que la **CORRELACION ES FUERTE**

Regression Summary
Valor vs. 3 Independents

Row exclusion: es quina azul.svd

Count	10
Num. Missing	1
R	,977
R Squared	,955
Adjusted R Squared	,932
RMS Residual	4004046,497

ANOVA Table

Valor vs. 3 Independents

Row exclusion: es quina azul.svd

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	3	2018796229876970,000	672932076625657,000	41,973	,0002
Residual	6	96194330123028,000	16032388353838,000		
Total	9	2114990560000000,000			

Regression Coefficients

Valor vs. 3 Independents

Row exclusion: es quina azul.svd

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	-38137555,067	5827808,363	-38137555,067	-6,544	,0006
Tiempo	741883,900	66120,101	1,079	11,220	<,0001
Localizacion	48655193,862	10075960,324	,506	4,829	,0029
Area	6823,978	3578,077	,183	1,907	,1051

Correlation Matrix

Row exclusion: es quina azul.svd

	Tiempo	Localizacion	Area	Valor
Tiempo	1,000	-,400	,029	,882
Localizacion	-,400	1,000	-,399	,002
Area	,029	-,399	1,000	,012
Valor	,882	,002	,012	1,000

10 observations were used in this computation.
 One case was omitted due to missing values.

TABLA 25 – MATRIZ DE CORRELACION

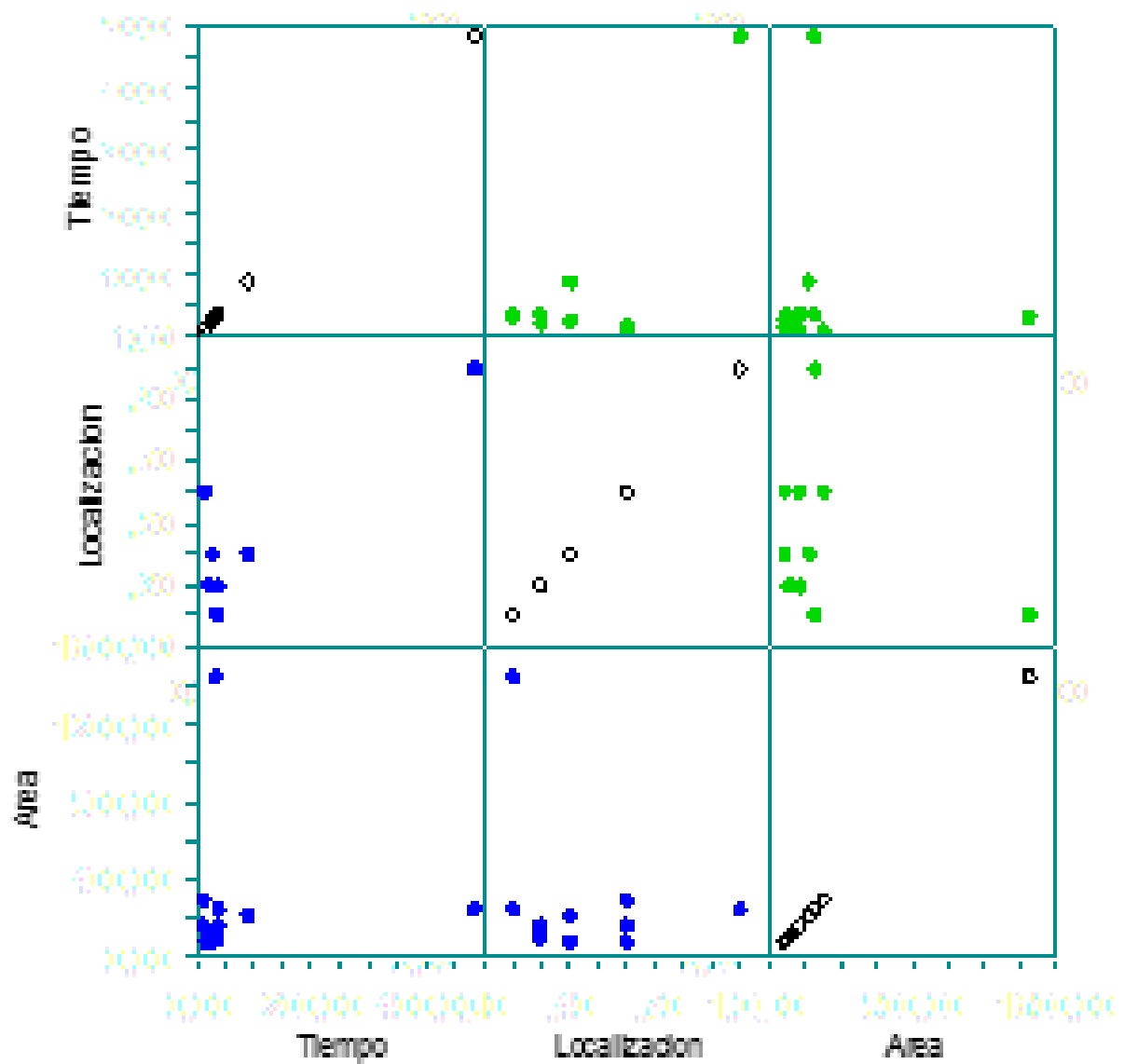
Con respecto a la MATRIZ DE CORRELACION se pueden observar una serie de datos, variables, valores y resultados que no los arroja el programa MICROSOFT EXCELL; es por ello que se debe recurrir a otros con diseño tasativo, valuatorio e ingenieril como es el caso del programa STAR VIEW. Gracias a este, se obtienen valores mas precisos con respecto al comportamiento y desarrollo de las variables. A continuación se detallan los cuatro (4) microcuadros expresados en la tabla, los cuales contienen la siguiente información:

Para el 1er cuadro se definen seis (6) números, pero el más importante es el valor R, quien arroja un porcentaje de confiabilidad sobre el procedimiento aplicado.

En el cuadro 2 se expresan los valores residuales y por regresión (método del mercado para el terreno y método de la regresión lineal múltiple con su variable dependiente como actor principal).

Con respecto al cuadro 3 se pueden visualizar las variables independientes TIEMPO, AREA y FACTOR DE LOCALIZACION. Estas coinciden con una intercepción en valores como el error estándar, su coeficiente estadístico, entre otros.

Sin embargo, es el 4to cuadro quien define las variables en la MATRIZ DE CORRELACION. En este sentido, se hayan diez y seis (16) valores para los siguientes gráficos (12 diagramas de dispersión, 4 histogramas por barras).



GRAFICOS 34 – nueve (9) micrográficos con puntos de dispersión abarcando las posibles combinaciones de las variables independientes.

5	La conservación de los monumentos se ve siempre favorecida por su utilización en funciones útiles								
	a la sociedad: tal finalidad es deseable, pero no debe alterar la distribución y el aspecto del edificio.								
	Las adaptaciones realizadas en función de la evolución de los usos y costumbres deben, pues,								
	contenerse dentro de estos límites.								
Pregunta:	El uso actual del inmueble conservó la distribución original (No existe demolición de muros interiores y/o							x	
	modificación de fachadas interiores y exteriores)								
6	La conservación de un monumento implica la de sus condiciones ambientales. Cuando subsista un								
	ambiente tradicional, éste será conservado; por el contrario, deberá rechazarse cualquier nueva								
	construcción, destrucción y utilización que pueda alterar las relaciones de los volúmenes y los colores.								
Pregunta:	Las edificaciones aledañas están catalogadas como históricas (Construidas antes de 1900)							x	

Tabla de Probabilidades		
Si A1=0	entonces	F1=0.000
Si A1=1	entonces	F1=0.033
Si A1=2	entonces	F1=0.067
Si A1=3	entonces	F1=0.100
Si A1=4	entonces	F1=0.133
Si A1=5	entonces	F1=0.167
Si A3=1	entonces	F2=0.033
Si A3=2	entonces	F2=0.067

Si consideramos que la suma de los criterios antes descritos forman el total del estado de conservación del inmueble antiguo, que esto a su vez representa el valor intangible de este, ya que por contar con todos los los criterios de conservación expresados en la Carta de Venecia se puede decir que:

Sustituyendo valores

obtenemos: $A1 = 4$ entonces $F1 = 0.133$ y $A3 = 2$ entonces $F2 = 0.0670$

$F3 = F1 + F2$

$F3 = 0.133 + 0.067$

$F3 =$ 0.2

Sustituyendo valores

obtenemos: $A1 = 5$ entonces $F1 = 0.167$ y $A3 = 1$ entonces $F2 = 0.033$

$F3 = F1 + F2$

$F3 = 0.167 + 0.033$

$F3 = 0.20$

Valor del Inmueble : 1,659,381,547.98 Bsf,

Valor según la Tipologia Historica: $1.659.381.547,98 \times 0,20$

Valor historico: 1,991,257,857.57 Bsf ,

**ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ.
ESPECIALIZACION DE BIENES INMUEBLES
UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
SAN CRISTOBAL**

INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: DECANATO DE INVESTIGACION Y POSTGRADO.

TIPO DE BIEN: Casa STEINVORTH (Cuadrada – 619,65 m2)

UBICACIÓN: Esquina de la Calle 8 con Carrera 6

FECHA: ABRIL 2.019

**ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ.
PERITO AVALUADOR**

SOLICITANTE: Tutor: Prof. Ing. Manuel Alvarez
FECHA DEL
AVALUO: Abril del 2.019

PROPIETARIO: GOBERNACION DEL ESTADO TACHIRA

OBJETO - TITULO: APLICACIÓN DE UNA METODOLOGIA
TASATIVA PARA INMUEBLES
PATRIMONIALES EN EL CENTRO DEL

MUNICIPIO SAN CRISTOBAL

Caso de Estudio: Edificios patrimoniales en el casco central urbano del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira

UBICACION:

TIPO DE INMUEBLE:	Casa de dos plantas
TOPOGRAFIA:	Plana
SITUACION LEGAL:	Terreno Publico
SERVICIOS PUBLICOS:	Acueducto – Cloacas – Electricidad – Alumbrado - Vialidad.
AREA DEL TERRENO	619,65 m2
AREA DE CONSTRUCCION:	$1240 + (19,22 \times 1,2) + (32,24 \times 1,2) = 1240 + 61,75 = 1.301,75 \text{ m}^2$
VALOR DEL TERRENO:	370.544.890,622
VALOR TOTAL:	1.659.381.547,98
VALOR DEL INMUEBLE HISTORICO:	1.991.257.857,57 (incluido 20% según carta de Atenas y Venecia) Bs.S

CALIFICACION AVALUATORIA

El Suscrito, **ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ.** , Venezolana, mayores de edad, de profesión Arquitecto, titular de la Cédula de Identidad N° **V-10.171.230**, Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, Egresado de la **UCAT**, certifico que para la determinación del justiprecio del bien inmueble propiedad del estado venezolano, mediante el Ministerio de Cultura, 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 propietario del bien, ni se emiten juicios de valor respecto de la titularidad legal de la propiedad.

ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ

C.I. V-10.171.230

ESPECIALISTA UCAT.

INFORME FINAL DE AVALUO.

1era parte (Método de la Regresión Lineal Múltiple y Valor de Mercado)

SUPUESTOS Y CONDICIONANTES

ALCANCE DEL AVALUO: 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 perito evaluador deja constancia de lo siguiente:

- Se ha examinado personalmente toda la información sobre la propiedad evaluada.
- No existe interés en la propiedad evaluada ni la tuvimos; los estimados de valor se han hecho sin influencia interesada por terceros.

- Los datos han sido obtenidos en fuentes consideradas confiables, se han tomado en cuenta todos los datos que a nuestro juicio pueden afectar el valor de los activos y ningún hecho de importancia ha sido intencionalmente omitido.

SUPUESTOS Y CONDICIONANTES

- Se parte del supuesto de que todos los bienes son negociables en el mercado, ya que los mismos no están violando código alguno, ordenanza, estatuto u otra regulación gubernamental.
- No se efectuó análisis exhaustivo sobre la titularidad del bien, estado legal y gravámenes que pesen sobre la propiedad, razón por la cual 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.

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

- a) **VALOR HISTORICO:** Se define como un estimado del costo para reponer la propiedad bajo avalúo con unidades de la misma clase o unidades semejantes en condiciones nuevas a los efectos de obtener un valor adecuado del museo. Este costo de reposición se plantea ya que el museo fue remodelado en la década pasada lo que hace aumentar su valor original.
- b) **VALOR PATRIMONIAL:** Corresponde al estado venezolano por ende nadie puede comprarlo ni venderlo sin aprobación del poder ejecutivo. Es importante resaltar que sus métodos de calculo tasativo son escasos por eso se recurre a métodos internacionales de valoración.

CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE

1.- ASPECTOS LEGALES:

1.1. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD, UBICACIÓN Y PROPIETARIO:

El Bien está constituido por un Lote de Terreno publico ubicado en la Zona Central de la ciudad, Municipio San Cristóbal, Edo Táchira. La propiedad del mismo corresponde al Ministerio del Poder Popular para la Cultura. Se desconocen los detalles de su documentación (Documento N° XX, Folios XX-XX, Tomo X, Protocolo X, fecha XX/XX/XXXX) ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal.

1.2. LINDEROS Y COLINDANTES: Partiendo de la información obtenida por los documentos antes mencionados, los linderos generales del inmueble son los siguientes:

BIEN INMUEBLE N° 1: CASA STEINVORTH, Esquina de la Calle 8 con Carrera 6

2.- SUPERFICIE: De acuerdo con mediciones tomadas en sitio, el Terreno tiene una superficie de seiscientos treinta metros cuadrados (619,65 m²) aproximadamente. La construcción tiene una superficie de mil trescientos uno con setenta y cinco metros cuadrados (1.301,75 m²) aproximadamente.

2.1- DISTRIBUCIÓN Y AREAS DE CONSTRUCCIÓN: El terreno presenta una construcción para como vivienda bifamiliar, en buenas condiciones tanto de uso como de funcionamiento, las cuales se relacionan a continuación:

3. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

SERVICIOS BASICOS: Por encontrarse dentro del Municipio San Cristóbal, la parcela cuenta con todos los servicios indispensables: agua, electricidad, fibra óptica (telefónica e internet), vías de comunicación (acceso directo por la calle e indirecto por la carrera), iluminación externa (calle), ruta de aseo urbano, alcantarillas, transporte urbano, entre otros.

UBICACION: Esta es privilegiada ya que se encuentra en la Esquina de la Calle 8 con Carrera 6, siendo la zona de tipo comercial, por ende, este lote tiene un potencial económico importante (puede ser luego utilizado para erigir un comercio). También este sector se ha revalorizado lo que conlleva un aumento en el precio del terreno.

4.- EDAD DEL TERRENO: el inmueble sufrió un proceso de remodelación en la 1ra década del siglo XXI

5.- COMPRA-VENTA DEL INMUEBLE: Por un estudio realizado sobre el mismo se conoció que el terreno ha tenido dos (2) dueños, siendo el primero una hacienda cafetalera alemana y el segundo se acredita al estado venezolano. En el año 1880-1884 construyeron este inmueble

6.- CRITERIOS PARA EFECTUAR EL AVALUO:

6.1: METODOLOGÍA Y FORMACIÓN DEL VALOR: El justiprecio del bien se determinará utilizando para la formación del valor un sistema combinado entre el **“Método Valor de Mercado”**, para el valor del terreno, cuyo criterio fundamental es el de comparar la propiedad en estudio con los llamados referenciales de operaciones para compra-venta de terrenos con características similares que hayan sido realizados dentro de un periodo corto con respecto a la fecha del avalúo y el **“Método de la Regresión Lineal Múltiple ”** el cual es una gran técnica estadística para comprobar hipótesis y relaciones causales. Ante de empezar, una serie de condiciones que se deben cumplir para poder aplicar la regresión lineal múltiple:

- La variable dependiente (resultado) debe ser ordinal o escalar, es decir, que las categorías de la variable tengan orden interno o jerarquía, p.ej. nivel de ingresos, peso, número de hijos, justificación del aborto en una escala de 1-nunca a 10-siempre.
- Las variables independientes (causas) deben ser ordinales o escalares
- Hay otras condiciones como: las variables independientes no puede estar altamente correlacionadas entre sí, las relaciones entre las causas y resultado deben ser lineales, todas variables deben seguir la distribución normal y deben tener varianzas iguales. Estas condiciones no son tan estrictas y hay maneras de tratar los datos si se incumple. Sobre ello volveremos en futuras entradas

El Experto deja constancia de que el avalúo es estático, o sea que corresponde al justiprecio del terreno para un momento determinado, sin entrar a considerar los efectos dinámicos de futuras inversiones inmobiliarias y que la oferta del mercado para bienes raíces se encuentra pasando en el momento por una etapa de marcada recesión, sin que existan parámetros previsibles ciertos de recuperación, al menos que las variables macroeconómicas del país varíen favorablemente. Lo anterior significa que el justiprecio que se determina para el bien, corresponde al momento de la elaboración del presente avalúo.

6.2: DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO: Del análisis estadístico por medio de regresión lineal múltiple, después de obtener la curva bajo mejor ajuste y con un coeficiente de correlación igual o mayor a **0,85**, lo cual indica un alto nivel de confiabilidad en análisis, se determinó que el terreno, considerando una superficie con 619,65 m² reflejada en el Documento de Propiedad tiene un justiprecio de **370.544.890,622 Bs.S**,

.

6.3: RESUMEN DE VALORES DEL TERRENO

619,65 m² x 597,990.62Bs/m².....370.544.890,622 Bs.S,

6.4: MUESTRA DE LA TABLA MATRIZ POR CORRELACION

Regression

Valor vs. 3 Independents

Count	19
Num. Missing	1
R	,880
R	,774
Adjusted R	,729
RMS Residual	7831021,34

ANOVA Table

Valor vs. 3 Independents

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regressio	3	3149404212901330,00	1049801404300440,00	17,119	<,000
Residua	15	919873429203937,00	61324895280262,00		
Total	18	4069277642105260,00			

Regression Coefficients

Valor vs. 3 Independents

Row exclusion:

	Coefficien	Std.	Std.	t-Value	P-Value
Intercep	682043,43	5172405,00	682043,43	,132	,8968
Tiempo	576091,31	82111,60	,947	7,016	<,000
Localizacio	-19245123,934	11865060,46	-,223	-1,622	,1256
Area	-82,639	215,476	-,049	-,384	,7067

Correlation

Row exclusion:

	Tiempo	Localizacio	Area	Valor
Tiempo	1,000	,388	,069	,857
Localizacio	,388	1,000	-,195	,154
Area	,069	-,195	1,000	,060
Valor	,857	,154	,060	1,000

19 observations were used in this computation.

One case was omitted due to missing

7.- VALOR DEL TERRENO: De acuerdo con informaciones suministradas por la Cámara de la Construcción, Cimpronet, Para determinar el justiprecio del terreno se consideran muchas variables, entre las cuales tenemos:

- Dimensiones del terreno (entre mayor sea su cantidad de metros cuadrados, mayor será su precio de venta)
- Accesos de Vialidad y Transporte (En la ubicación del inmueble se cuenta con accesos de calle y carrera. Además, el transporte que pasa por el sitio es para líneas urbanas y sub-urbanas).
- La calidad y tipo de suelo es excelente; no tiene nivel freático alto y es apto para la siembra.
- El valor para maximizar su aprovechamiento no es cuantificable, porque depende del uso que se destine, los cuales pueden ser: viviendas unifamiliares, familiares, local comercial u oficina.
- Estado legal y jurídico del Inmueble: es bueno, no está embargado, tampoco es objeto de ninguna hipoteca y el terreno posee documento de propiedad. Cabe destacar, no posee ninguna cláusula o condición para su compra.

RESUMEN GENERAL

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL TERRENO	370.544.890,622
JUSTIPRECIO DE LA CONSTRUCCION	1.659.381.547,98
JUSTIPRECIO HISTORICO	1.991.257.857,57

El justiprecio total del bien propiedad del bien inmueble patrimonial, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende para la fecha de elaboración del avalúo a la cantidad de **UN BILLON, NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL MILLONES, DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON CINCUENTA Y SIETE BOLIVARES SOBERANOS (Bs.S. 1.991.257.857,57).**

Hasta aquí la primera parte del informe que es determinar valor del inmueble usando Método de Mercado y Regresión Lineal Múltiple.

ARQ. ZANDRA MARGARITA BAUTISTA DE SAEZ

10.171.230

ESPECIALISTA UCAT.

2da parte del Informe (Método Valor de Mercado y Regresión Lineal Múltiple)

Definiciones Generales para el Valor de Mercado y la Regresión Lineal Múltiple

¿Qué es el Método Valor de Mercado? Siendo un enfoque eminentemente financiero, es natural que cada vez tenga más aceptación el método de Valor de Mercado ya que dentro de una economía tan cambiante como la Venezolana se debe incluir el precio de oferta por inmuebles similares. Sin embargo, este método tiene limitaciones ya que solo aplica en sitios donde abundan bienes inmuebles del mismo. El método de Valor de Mercado tiene un mejor sustento financiero ya que se basa en referenciales actualizados de inmuebles similares dentro de la misma parroquia.

¿Qué es el Método de Regresión Lineal Múltiple? Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor de un terreno por medio de un procedimiento matemático tomando en consideración una gran cantidad de variables, las cuales pueden ser infinitas pero normalmente se utilizan cuatro (4) entre las que tenemos: tiempo, área, precio y factor ubicación (números aleatorios con valores asignados entre un rango de 0 a 1). Estos números dependerán de la ubicación cercana o lejana de inmuebles dentro de la misma parroquia.

CAPITULO V - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Al presente proyecto se le deben tomar en consideración sus parámetros y resultados para realizar conclusiones y recomendaciones acordes con la realidad económica que vive el país. Sin embargo, se debe recordar que este tema en particular rara vez se desarrolla dentro de un trabajo de grado en la rama de avalúos inmobiliarios puesto que el monopolio valuativo y expropiatorio lo tiene el estado para esta clase de bienes. Entonces, las recomendaciones estarán enfocadas al mismo para que desconcentren poder que poseen sobre este tipo de bienes y vean a la inversión privada como un ayudante y no un obstáculo a sus intereses.

Sin mencionar que la actual situación del país dificulta la valoración y adquisición de este tipo de bienes, tanto muebles como inmuebles. En este sentido, quien posea algo de valor antiguo prefiere venderlo e irse del país antes que donarlo a un museo por ejemplo. También pasa lo mismo con los bienes inmuebles; nadie donara una casa para algún organismo si estas no duran ni 3 años para sufrir un nuevo tipo de deterioro

1RA CONCLUSION

A continuación se describen las leyes, convenciones, cartas, normas y reglamentos que se definieron, tanto nacional como internacionalmente, para estos bienes inmuebles patrimoniales. Entre estas tenemos:

BASE LEGAL INTERNACIONAL

- Convención Para La Protección De Los Bienes Culturales En Caso De Conflicto Armado
- Reglamento Para La Aplicación De La Convención Para La Protección De Los Bienes Culturales En Caso De Conflicto Armado
- Protocolo II De La Convención De La Haya De 1954 Para La Protección De Los Bienes Culturales En Caso De Conflicto Armado. 1999.
- Convención Sobre La Protección Del Patrimonio Mundial, Cultural Y Natural
- Carta Internacional Sobre La Conservación Y La Restauración De Monumentos Y Sitios
- Carta De Venecia 1964 (esta describe una parte del método tasativo usado)
- Declaración De Nairobi (1976)
- Recomendación Relativa A La Salvaguardia De Los Conjuntos Históricos Y Su Función En La Vida Contemporánea

BASE LEGAL NACIONAL

- Constitución De La Republica 1999
- Ley Orgánica De Seguridad De La Nación 2002
- Ley De Expropiación Por Causa De Utilidad Pública O Social 1999
- Ley De Protección Y Defensa Del Patrimonio Cultural 1993
- Ley Orgánica De Cultura 2013
- Ley Orgánica De Bienes Públicos 2014
- Código Civil Venezolano

1RA RECOMENDACIÓN

Se podría sincronizar y actualizar el marco legal venezolano en lo relativo a los bienes inmuebles patrimoniales. Sin mencionar que la diferencia entre alguna de sus leyes es abismal. A continuación se pueden resaltar algunos aspectos:

En cuanto a la sincronización, existen leyes como la ley de planificación urbana 1983, la ley ordenación urbanística 1987, Ley de Protección Y Defensa Del Patrimonio Cultural 1993 pero alejadas de la actual realidad cultural Orgánica De Cultura 2013 o defasados de la estructura estatal Ley Orgánica De Bienes Públicos 2014.

Con respecto a la actualización, la creación de una nueva ley para la conservación y restauración del patrimonio histórico abarcaría todas las ramas del poder público (nacional, regional y municipal); esto a razón que las leyes mas importantes tienen de 6 a 36 años de diferencia y ninguna estipula formas o métodos de valoración patrimonial

2DA CONCLUSION

Con el desarrollo de este trabajo se pudo comprobar que si es posible diseñar una metodología que permite integrar el valor intangible de las edificaciones antiguas en un avalúo comercial. Porque al ya existir los criterios de cómo identificar las características particulares de estas edificaciones las cuales son catalogadas así por la Carta de Venecia. Solo se tuvo que formar un criterio de valor para cada artículo de la Carta de Venecia que tuviera que ver con la conservación del entorno donde se encuentra el inmueble y de sus características físicas. Esta metodología va ligada a un avalúo comercial, porque primero se tiene que obtener el valor comercial del inmueble, para así poder obtener el valor intangible el cual este se obtiene como un porcentaje del valor comercial del inmueble. Y el valor integrado se obtiene sumando el resultante del valor intangible más el valor comercial y esto nos da por sumatoria el valor integrado del inmueble como se puede apreciar en la gráfica. Es esencial que los principios encaminados a la conservación y restauración de los monumentos sean preestablecidos y formulados a nivel internacional, dejando, sin embargo, que cada país los aplique teniendo en cuenta su propia cultura y sus propias tradiciones. Al definir por primera vez estos principios fundamentales, nos basaremos en la Carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un amplio movimiento internacional, que se ha concretado especialmente en documentos regionales y nacionales, en la actividad del ICOM y de la UNESCO y en la creación, como obra de la propia UNESCO, del Centro Internacional de Estudio para la Conservación y Restauración de Bienes Culturales. Sensibilidad y espíritu crítico se han dirigido hacia problemas cada vez más complejos y variados, pues, el momento de volver a examinar los principios de la Carta con el fin de profundizar en ellos y de ampliar su operatividad en un nuevo documento.

2DA RECOMENDACION

Aunque existen una gama de leyes a nivel nacional e internacional para la conservación de patrimonio cultural, es importante resaltar que debería crearse una metodología legal en Venezuela para establecer una forma de valorar estos bienes (sobre todo si los más importantes pertenecen a la nación). Se debe agregar que también abarque la valoración de bienes muebles puesto que la cantidad de objetos históricos siempre suele ser mayor a la cantidad de bienes inmuebles patrimoniales a disposición del estado.

Es un deber mencionar que el estado puede hacer estos procedimientos y volverlos legales. Así como hicieron con los avalúos expropiatorios tipificados en la ley de expropiación por causa de utilidad pública y social. Aunque si es necesario resaltar que la mayoría de casos no se resuelven por este método, sino de mutuo acuerdo entre el ente expropiante (estado) y expropiado (persona jurídica).

Sin embargo, la burocracia que lo rodea suele ser escalonada. Muchos inmuebles pertenecen al ejecutivo nacional, otros al regional y pocos están a la orden del poder municipal. Entonces, sería mejor crear un organismo que los abarque a todos para velar por su correcto funcionamiento y realizar las mejoras necesarias para su excelente desenvolvimiento.

3RA CONCLUSION

OBJETO	TERRENO (Bs.S.)	CONSTRUCCION (Bs.S.)	HISTORICO (Bs.S.)
MUSEO DE ARTES PUBLICAS Y ESPACIO	164.860.830,685	256.964.217,94	308.357.061,53
CASA STEINVORTH	370.544.890,622	1.659.381.547,98	1.991.257.857,57

Es importante resaltar que se tasaron dos (2) bienes inmuebles patrimoniales; siendo el 1ro el MUSEO DE ARTES PUBLICAS y ESPACIO con un área de 630m² nos arrojó un precio menor (era predecible por su ubicación y calidad de la construcción) al 2do bien patrimonial valorado, siendo este la CASA STEINVORTH que posee 619,65m² de terreno y más del doble en construcción. Cabe destacar, en ningún momento se nombra algún tipo de moneda extranjera puesto que estos inmuebles los negocia el estado. Pero si podemos fijar algunas características interesantes en estos inmuebles, como las siguientes:

- El precio del terreno en el museo tiene una diferencia de 64% con respecto a la valoración de su construcción; igualmente, la casa STEINVORTH posee un margen de 447,82%
- Ambos precios se multiplican por un 20% (factor histórico según carta de Atenas y carta de Venecia)

3RA RECOMENDACION

Se debe tomar en cuenta que muchos bienes inmuebles antiguos son de propiedad privada y la mayoría de sus dueños son personas extranjeras; si el estado desea adquirir mas “casas coloniales” debería aprobar la compra-venta de estos bienes bajo un régimen cambiario de dólares norteamericanos o euros. Esto con el fin que estas personas se sientan confiadas y oferten estos bienes al estado. De lo contrario, prefieren vendérselo a personas naturales que les paguen en moneda extranjera.

Incluso si piensa realizar una expropiación o llegar a un acuerdo judicial previo a este paso, se deberían cancelar estos inmuebles en dólares para evitar futuras demandas nacionales e internacionales que a largo plazo les hacen perder mas dinero que el invertido inicialmente en el bien

BIBLIOGRAFIA

- Título: “Valuación de bienes inmuebles patrimoniales culturales ...
- www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/otragr/...dir/doc.pdf
- Translate this page

Título: “Valuación de bienes inmuebles patrimoniales culturales. Metodología ... rentas de edificios en centros históricos (Colombia, Cuba, Panamá y México).

- ARECHEDERRA SAUVAGÉ, Eva Margarita. (2010). Método de Valuación de Inmuebles Históricos. Villahermosa-México.
- AZNAR BELLVER, J Y OTROS (2012). Valoración Inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. Editorial Universidad Politécnica de Valencia. España. [Libro en línea]. Fecha de consulta: 26 de noviembre de 2018. Disponible en: <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/19177/Valoraci%C3%B3n%20inmobiliaria.pdf?sequence=1>
- BETANCOURT RAMÍREZ, J. C. (2015). Avalúo comercial Urbano al Predio Ubicado en la Calle 18 A Sur N° 29 C. 21 – Calle 18 A Sur N° 29 C. 24 Calle Santander de Bogotá D.C y el Avalúo Comercial Rural al Predio San Roque 2 Ubicado en la Vereda Guáquira Municipio de Nobsa, Boyacá. Trabajo de Grado no publicado. Fundación universitaria Agraria de Colombia, Bogotá. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 13 de enero de 2019. Disponible en: https://issuu.com/maosabo/docs/aval____os_urbanos_y_rurales

- DE LAMA SANTOS, F. A. (2017). Determinación de las Cualidades del Valor en la Valoración de Bienes Inmuebles. La Influencia del Nivel Socioeconómico en la Valoración de la Vivienda. Tesis Doctoral no publicada. Universidad Politécnica de Valencia. España. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 26 de noviembre de 2018. Disponible en: <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/90526/LAMA%20%20DETERMINACION%20DE%20LAS%20CUALIDADES%20DE%20VALOR%20EN%20LA%20VALORACION%20DE%20BIENES%20INMUEBLES.%20LA%20INFLUENCIA%20DE%20NIVEL%20SOCIOECONOMICO%20EN%20LA%20VALORACION%20DE%20LA%20VIVIENDA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- GARCIA ALMIRAL, M. del P. (2017). Introducción a la valoración inmobiliaria. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Barcelona, España. [Libro en línea], fecha de consulta: 06 de diciembre de 2018. Disponible: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/17393/repor.pdf>
- HUERTADO DE BARREA, J. (2015). El Proyecto de Investigación. Octava Edición. Caracas, Venezuela. Editorial Sypal y Quiron.
- JUEZ MARTEL, P. BAUTISTA, P. Y MOINA, M. (2007) Manual de Contabilidad para Juristas: Análisis y Valoración de Empresas Detección de Practicas Permisivas y Aplicación a las Distintas Áreas del Derecho. Wolters Kluwer. España. [Libro en línea]. Fecha de consulta: 26 de noviembre de 2018. Disponible: <https://books.google.co.ve/books?id=FstBGRfcitYC&pg=PA542&dq=valoracion+de+Inmuebles+Comerciales&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjw8deT9q7hAhVMrlkKHfUOAJcQ6AEILjAB#v=onepage&q=valoracion%20de%20Inmuebles%20Comerciales&f=false>

- PAREDES SANTIZO, E. L. (2013). Aplicación de los Métodos: Aprovechamiento y Capitalización de la Renta, en la Valuación de un Bien Inmueble. Trabajo de graduación no publicado. Universidad de San Carlos de Guatemala. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 30 de noviembre de 2018. Disponible en: http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/08/08_3524_C.pdf
- RANGEL AQUINO, A. M. (2008). Análisis Sobre un Rango de Valoración Aceptable en Factores de Homologación, en la Elaboración de Avalúos de Inmuebles en el Centro Histórico de la Ciudad de Campeche. Tesis de grado no publicada. Instituto Tecnológico de la Construcción. México. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 29 de noviembre de 2018. Disponible en: https://infonavit.janium.net/janium/TESIS/Maestria/Rangel_Aquino_Angelica_Maria_44806.pdf
- SARASA PÉREZ, J. (2000). La Armonización Valorativa de los Bienes Inmuebles en el Sistema Fiscal Español. El Valor Catastral. Tesis Doctoral no publicada. Universidad de Alicante. España. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 26 de noviembre de 2018. Disponible en: <https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/4019/1/Sarasa-Perez-Javier.pdf>
- SILVESTRE ORTIZ, J. R. (2017). Rentabilidad de los Inmuebles de Oficina en el Área Metropolitana de Barcelona Tesis Doctoral no publicada. Universidad Politécnica de Catalunya, Barcelona. España. [Tesis en línea]. Fecha de consulta 28 de noviembre de 2018. Disponible en: <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/461879/TJRSO1de1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA. (2013). Instructivo para la elaboración de Trabajos de Grado, Tesis Doctoral e investigaciones de la UCAT. San Cristóbal.
- <https://todosobretesis.com/tecnicas-e-instrumentos-de-recoleccion-de-datos/>

ANEXOS



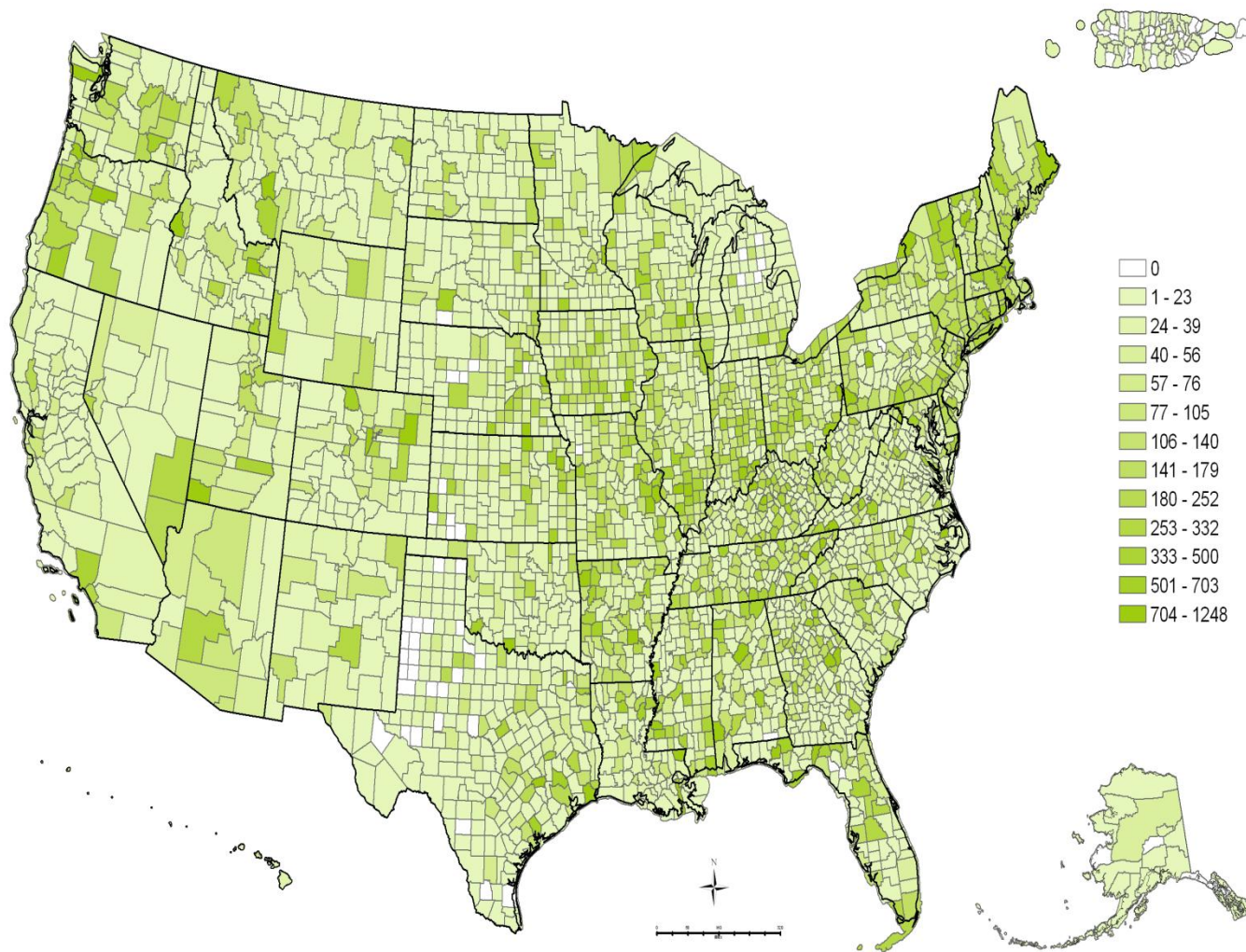
ANEXO 1 – Casa Steinvorth (frontal)





ANEXO 2 – Vista Lateral





ANEXO 3 – CANTIDAD DE INMUEBLES PATRIMONIALES EN EEUU POR MUNICIPIO