



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

**ANÁLISIS DE RENTA SEGÚN EL PRECIO DE MERCADO PARA UN  
INMUEBLE COMERCIAL EN EL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL**

**Caso de Estudio: Carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan  
Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira**

**San Cristóbal, Diciembre del 2019**



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

**ANÁLISIS DE RENTA SEGÚN EL PRECIO DE MERCADO PARA UN  
INMUEBLE COMERCIAL EN EL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL**

**Caso de Estudio: Carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan  
Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira**

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

**Autor:** Ing. Yeffer Orlany Uzcategui Arellano  
**Tutor:** Ing. Manuel Antonio Alviarez Delgado

**San Cristóbal, Diciembre del 2019**

## **APROBACIÓN DEL TUTOR**

En mi carácter de Tutor del Trabajo de Grado presentado, por el Ingeniero Yeffer Orlany Uzcategui Arellano, con Cédula de Identidad N° 17.502.617, para optar al Título de Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles cuyo título es "ANÁLISIS DE RENTA SEGÚN EL PRECIO DE MERCADO PARA UN INMUEBLE COMERCIAL EN EL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL. Caso de Estudio: Carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

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

---

**Ing. Manuel A. Alvarez D.**

**C.I. V - 10.158.635**

**ANÁLISIS DE RENTA SEGÚN EL PRECIO DE MERCADO PARA UN  
INMUEBLE COMERCIAL EN EL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL**

**Caso de Estudio: Carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan  
Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira**

Por: Ing. Yeffer Orlany Uzcategui Arellano

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **AGRADECIMIENTO**

Antes que todo agradezco a Dios, por enseñarme a luchar en esta vida llena de adversidades, a conquistar las metas que me proponga hasta agotar los recursos que sean necesarios, a estar conmigo cuando he caído y motivarme a seguir adelante, por brindarme su confianza y sus consejos que sirvieron de ayuda para comprender y entender mejor las cosas, por brindarme la fortaleza estímulo necesaria para la elaboración de mi Trabajo de Grado.

## ÍNDICE GENERAL

	Pp.
Agradecimiento.....	v
Índice General.....	vi
Índice de Cuadros. ....	vii
Índice de Gráficos. ....	viii
Índice de Figuras ....	ix
Resumen.....	x
Introducción.....	1
<b>Capítulo I. El Problema</b>	
1.1. Planteamiento del Problema.....	4
1.2. Objetivos.....	7
1.2.1. Objetivo General.....	7
1.2.2. Objetivos Específicos.....	7
1.3. Justificación e importancia de la investigación.....	9
1.4. Importancia de la investigación.....	9
1.5. Limitaciones de la investigación.....	10
1.6. Limitaciones de la investigación.....	11
<b>Capítulo II. Marco Teórico o Referencial</b>	
2.1. Antecedentes.....	13
2.2. Bases Teóricas.....	15
2.3. Aspectos Legales.....	22
2.4. Glosario.....	73
<b>Capítulo III. Marco Metodológico</b>	
3.1. Tipo de Investigación.....	76
3.2. Diseño de la Investigación .....	77
3.3. Población y Muestra .....	79
3.4. Técnicas de Recolección y análisis de datos. ....	80
3.5. Análisis de Datos.....	82
<b>Capítulo IV. Análisis de Resultados</b>	83
<b>Capítulo V. Conclusiones y Recomendaciones</b>	120
<b>Bibliografía</b>	123
<b>Anexos</b>	125

## ÍNDICE CUADROS

<b>Nº</b>		<b>Pp.</b>
1	Operacionalización de Variables.....	72
2	Situación del Mercado Inmobiliario.....	119

## ÍNDICE GRAFICOS

<b>Nº</b>		<b>Pp.</b>
1	Mixto de Barras y Dispersión (4x4).....	104
2	Diagramas de Dispersión. Variable localización.....	114

## ÍNDICE FIGURAS

<b>Nº</b>		<b>Pp.</b>
1	Ubicación del inmueble.....	83
2	Croquis de ubicación.....	89
3	Título de propiedad.....	90
4	Fachada del inmueble (local y vivienda).....	91
5	Sala del inmueble.....	92
6	Local anexo del inmueble.....	92
7	Contrato de arrendamiento del inmueble.....	119

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

**ANÁLISIS DE RENTA SEGÚN EL PRECIO DE MERCADO PARA UN  
INMUEBLE COMERCIAL EN EL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL**

**Caso de Estudio: Carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan  
Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira**

**Autor** : Ing. YefferOrlanyUzcategui Arellano  
**Tutor** : Ing. Manuel Antonio Alvarez Delgado  
**Año** : 2019

**RESUMEN**

La presente investigación tiene por objetivo “Analizar la renta según el precio de mercado para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”. Para ello se plantea 3 objetivos específicos: Determinar los precios de mercado para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”, Establecer los precios del costo en función a su renta para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”, Analizar la renta para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”. Se inscribe como una investigación Descriptiva, de Campo y Documental. En la muestra considerada se realizó los cálculos correspondientes a la fecha de protocolización de compra venta del mismo, a través del sistema estadísticos StatView, a fin de comparar el valor arrojado para dicho terreno, con los precios establecidos en los documentos de compra venta, con el fin de verificar si estos son parecidos o totalmente ajenos a la realidad, de igual forma se realizó la conversión de dichos valores a la tasa oficial y paralela del dólar en Venezuela con respecto al Bolívar ese día, donde se concluyó que el uso predominante en el caso estudio es el uso comercial de tipo comunal representado por la venta al mayor y detal de bienes y servicios. El comercio vecinal está constituido por inmuebles de tipo comercial que hace atractiva la zona para la renta de inmuebles es por ello el incremento de los cánones de arrendamiento a pesar de que están por debajo el valor de los inmuebles.

**Palabras claves:** inmueble, terreno, referenciales, sector, valor de mercado.

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad, en Venezuela sus habitantes, atraviesan una situación económica sin precedentes la cual influye sobre la realidad de compra-venta en los mercados inmobiliarios. En este sentido, el presente proyecto intentara predecir el comportamiento hiperinflacionario y/o deflacionario en los bienes inmuebles dentro de todo el territorio nacional, tomando como referencia una zona del centro para la ciudad de San Cristóbal en el estado Táchira.

No es fácil precisar esto, ya que deberían analizarse muchas variables macroeconómicas que influyen sobre el sector comercial de la construcción. En este sentido, un local comercial se ha elegido como el objeto de estudio, aunque para una economía estancada, envidiada, burocratizada e ilegalizada en muchos de sus aspectos y formas influyen a veces factores externos (cambiaros mayormente) los cuales impiden el desenvolvimiento de la actividad comercial no solo aquí en la ciudad, también dentro de toda la nación.

Cabe destacar, se determinaran las principales circunstancias que hicieron proliferar este comportamiento económico dentro del mercado inmobiliario (diagnostico + causas) y como se podrían corregir. Sin menoscabar el esfuerzo de la mano invisible del mercado para no ir a la bancarrota con negocios o empresas que, sin acceso a las deseadas divisas, deben adquirir dólares en el mercado negro para soportar la carga económica que le produce adquirir materias primas en el extranjero o con precios especulativos dentro del mercado interno nacional.

En teoría, para el local comercial, se intentara realizar una comparación entre el precio teórico (en bolívares) y su valor práctico (moneda extranjera) durante todo el año 2018. Cabe destacar que, se predice una revalorización para su valor teórico pero una depreciación bajo el

valor práctico. Esto es frecuente cuando oficialmente existe una economía burocratizada y restringida legalmente pero paralelamente, se maneja toda la línea de producción (importación, suministro, compra y venta) tanto de bienes muebles como inmuebles que son pagados en dólar norteamericano.

En este sentido, es importante resaltar que se intenta hacer en cada capítulo para dar una perspectiva real del problema hiperinflacionario que recae sobre el mantenimiento de los locales comerciales en el centro de la ciudad. La idea, como un todo, es tener la visión periférica de lo que hizo el gobierno nacional con sus medidas económicas vs. Lo desarrollado por la empresa privada teniendo en el día a día una hiperinflación brutal que carcome el poder adquisitivo del venezolano. Es por ello que se detalla en cada capítulo lo siguiente:

Dentro del Capítulo I, se fijaran los objetivos (tanto general como específicos) que se plantean para el diagnóstico y resolución del tema, teniendo un planteamiento del problema acorde con la realidad económica venezolana siendo más precisos con la ubicación exacta del inmueble y las limitaciones que se presentan al desarrollar este trabajo de grado.

Bajo el Capítulo II, encontramos un marco teórico donde se tendrán tres antecedentes sobre el tema económico-inmobiliario, una base teórica fundamental relacionada con los temas vistos en la especialización de la UCAT, un marco legal que, dentro de este país, representa una piedra de tranca para el florecimiento de cualquier pequeño negocio y un glosario con términos ingenieriles acorde con la materia.

Al Capítulo III se le dedica más profundidad y análisis por tratarse del marco metodológico. Es decir, el tipo de metodología que se usó para esta investigación así como su diseño, los instrumentos y la validez; sin menospreciar la técnica investigativa utilizada.

Para un Capítulo IV se deben tomar en cuenta tres (3) aspectos fundamentales: los cálculos tasativos, el análisis de resultados y sus respectivos informes de avalúo. Normalmente, tiende a ser el Capítulomás largo y profundo por su cualidad matemática.

En el Capítulo V siempre es bueno realizar un resumen de toda la tesis ya que, en retrospectiva, las conclusiones son esto solo que enfocadas a cada objetivo específico. Pero si es necesaria una síntesis de toda la tesis para mejor perspectiva. Luego se plasman un mínimo de tres conclusiones e igual número de recomendaciones (una por cada objetivo específico).

# **CAPÍTULO I**

## **EL PROBLEMA**

### **1.1 Planteamiento del Problema**

Las dificultades económicas a nivel nacional comenzaron en 1958 cuando, por medio de un golpe de estado, asume el poder una junta de gobierno llamando elecciones sobre un pacto macabro que cuadro el poder político en dos (02) grupos (ambos con posiciones de izquierda) los cuales, en vez de preocuparse de la deuda externa dejada por el gobierno del General Pérez Jiménez, se centraron en elevar su status quo dentro de la sociedad Venezolana. Para esto, compraron el grueso de la ciudadanía estableciendo, sin preguntarle a nadie, un proyecto social dadivo-rentista basado en la venta del petróleo venezolano. En este sentido, volvieron al pueblo ignorante y sumiso prometiéndole, en numerosas oportunidades, ser la solución a sus problemas cuando la realidad mostraba que eran la causa. Sin embargo, el pueblo, erróneamente de paso.

Luego llega el BOOM petrolero por la desestabilización en medio oriente (producida en IRAN con el derrocamiento del SAH Mohammad Reza , al ascenso del ayatoláJomeini y su revolución islámica lo que desemboco en la guerra Irán-Irak, produciendo ocho (08) años de desestabilización en oriente medio) durante el primer gobierno del presidente Carlos Andrés Pérez (1974-1979) y prosiguiendo con Luis Herrera Campins (1979-1984) que nuestro país recibe cuantiosas sumas o dividendos por cada barril petrolero que se vende (aumento de 7 dólares (\$) a 30 dólares (\$)) sin

saberse invertir este dinero (lo que lleva a escritores como el Dr. Arturo Usler Pietri decir frases como “debemos sembrar el petróleo”).)

Pero, como es muy peligroso poner zamuros a cuidar carne, ese dinero en manos tanto de adecos como los copeyanos, no se vería sino engrosando las cuentas bancarias de entidades financieras norteamericanas y europeas dejando el pueblo a su desdichada suerte haciendo pírricas “inversiones” en el sector salud y educación (como el plan de becas Gran Mariscal de Ayacucho que solamente seleccionaba una elite profesional para estudiar en el extranjero los cuales, la mayoría nunca volvieron traicionando así su tierra, al estado y a los conciudadanos).

Entonces, bastara solo un periodo gubernamental para que todo esto trajera consecuencias (1979-1983) primero internamente (la crisis bancaria siendo sus principales entidades el banco latino y banco obrero) obligando al presidente Campins a establecer una regulación en la adquisición de divisas extranjeras (control de cambio llamado RECADI) lo que provoco un desbalance cambiario donde se tuvo que aumentar el dólar norteamericano de 2,6 a 4,3 Bolívares por cada Dólar. A nivel internacional, Richard Nixon, presiono para que fuese el dólar y no el patrón oro lo que circulara como moneda de cambio en los países de la OPEP (organización fundada por 5 países para servir de contrapeso a intereses geopolíticos y económicos norteamericanos). Cabe destacar que, desde 1981-1983 se fugaron capitales por un valor de 8.000.000.000\$ constituyendo un 30% de las reservas internacionales para la década de los años 80.

Cabe destacar, este descalabro económico, produjo que para el final del siguiente periodo presidencial (1989) y comienzos del siguiente mando de Carlos AndrésPérez una situación social critica que condujo al famoso Caracazo donde los saqueos se hicieron presentes en tres (3) estados del país trayendo como consecuencia una perdida por cientos de millones en

bolívares y casi 3.000 muertos; cosa que el gobierno de turno pago 3 años después cuando, la misma noche de su cumpleaños, el presidente de turno Carlos Andrés Pérez recibiese un golpe de estado planificado conducido por 5 hombres de los cuales uno de ellos marcaría negativamente la historia de este país por 13 años; este hombre fue Hugo Rafael Chávez Frías.

Aunque demagogo, populista y con una capacidad histriónica pocas veces vista en el planeta, este hombre muy ideológico pero poco político llega al poder en Venezuela durante 1998 y comenzó a tomar decisiones erradas (nacionalización de la industria petrolera, reforma agraria, pago de retroactivos en el sector público) produciendo descontento y frustración en las elites burguesas (PDVSA, latifundistas, sindicalistas, militares) lo que produce que dos (02) años después de comenzar estas reformas le den un golpe de estado, deponiéndolo temporalmente del poder lo que produce una ensaña política contra sus adinerados adversarios cuyo único objeto sería después acabarlos. Para esto, temiendo que le volviesen hacer lo mismo, establece un año después un control de cambio llamado CADIVI (Comisión de Administración de Divisas)

Pero luego, la corrupción y burocratización tanto del sector público como privado (mediante empresas de maletín) hizo posible lo que había sucedido ya en la cuarta república y despilfarraron el dinero en medidas populistas (como las misiones sociales). También en una expansión internacional de una ideología que no duro ni diez (10) años en ninguno de los países que llego (salvo Nicaragua y Cuba por liderazgos individuales de personas que ya venían siendo influyentes en el siglo pasado).

Sin embargo, muerto Chávez en 2012 después de recibir casi 900.000.000.000\$ solo dejo en las reservas 30.000.000.000\$ despilfarrando el resto en obras demagógicas inconclusas (III puente sobre el Orinoco, puente Nigale, 5ta línea del metro caracas, metro Maracaibo, metro Valencia,

represa Tocomá) y otros que, aunque terminadas, se convirtieron en “elefantes blancos” de la ingeniería (2da etapa de la represa La Vueltoza, remodelación de la refinería Camilo Cienfuegos en Cuba, Ido puente sobre el río Orinoco, central hidroeléctrica Josefa Camejo, Hospital Cardiológico Infantil, entre otros)

Entonces llegó a la presidencia, el Sr. Nicolás Maduro que poco sabía de la administración pública trayendo como consecuencia ciertas medidas económicas que dispararon la inflación de 30% anual del anterior gobierno a 1.600.000% actualmente, proyectándose para este año de 10.000.000%. Entonces, para este trabajo de grado, se estudiara que causó durante el presente gobierno, un aumento tan descomunal del bolívar con respecto al dólar norteamericano (divisa internacional de preferencia) y la escasez de estos que producen, directamente, la desaparición de materias primas que impiden producir y vender con normalidad bienes muebles e inmuebles dentro de Venezuela.

## **1.2. Objetivos**

### **1.2.1. Objetivo General**

Analizar la renta según el precio de mercado para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira

### **1.2.2. Objetivos Específicos.**

- Determinar los precios de mercado para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”
- Establecer los precios del costo en función a su renta para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”
- Analizar la renta para un inmueble comercial caso de estudio: “Carrera 8 con Calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”

### **1.3. Justificación de la investigación**

Es importante resaltar las condiciones teórico-prácticas del trabajo efectuado; en este se destaca la tasación inmobiliaria una herramienta útil para tomar decisiones en compra-venta de bienes inmuebles por su ubicación, calidad y precio. Cabe resaltar el avalúo inmobiliario como un documento necesario para tramitar créditos (hipotecarios, agrarios o de cualquier otra índole bancaria y/o judicial).

Si bien es cierto se realizara una investigación cuyo objetivo es medir la variación de precios teóricos (Bolívares) y prácticos (dólares norteamericanos) también es importante resaltar que existirán OBJETIVOS SECUNDARIOS que arrojará esta investigación, algunos previstos y otros totalmente desconocidos tanto para el autor de este trabajo de grado, como para el tutor, jurados y demás lectores del presente proyecto

Se plantea una validez en la praxis cuando se recolecta información que tiene relación directa con este estudio (un buen ejemplo serían las fotografías del local o la confirmación métrica de su área), que servirán para apoyar los métodos de cálculo inmobiliarios establecidos adecuadamente obteniendo confiabilidad y seguridad, además, constituye un aporte para la realización de estudios similares dentro de esta línea de investigación.

#### **1.4. Importancia de la investigación**

En esta especialización realizada dentro de la UCAT en lo referente a los avalúos de bienes inmuebles, nada abarca más ámbito que un local comercial puesto que su relevancia económica es indiscutible. No es igual para una casa o apartamento donde solo influye la parte residencial; tampoco fincas o galpones porque solo producen, procesan y/o distribuyen pero no venden ningún bien mueble IN SITU. En este sentido, los locales comerciales son la piedra angular de cualquier economía en un país desarrollado. Pero con la actual crisis que existe en el nuestro, ningún local del país produce un 100% de su capacidad instalada, sin mencionar que muchos son adquiridos no con la intención de vender y proliferar sino de lavar dinero ilícitamente obtenido.

Aquí radica la base fundamental de esta investigación; nadie invierte dinero en un local comercial si pierde o mantiene el mismo nivel de dividendos, debe mostrar una ganancia que supere en creces los gastos. En este sentido, rara vez se cumple la ley (la cual fija un máximo de 30% ganancia por cada producto vendido), si bien es cierto existen cosas casi regaladas como los impuestos o servicios básicos, mientras no exista una economía fluida, la inseguridad jurídica seguirá condicionando o limitando la actividad comercial.

Adicionalmente esto, no ayuda si lo poco que producimos lo queremos vender bajo una divisa ilegal cuyas transacciones estancan el producto interno bruto (PIB) y alteran el aparato productivo nacional.

## **1.5. Limitaciones de la Investigación**

Para el presente estudio, se presentan bastantes factores que impiden una solución magnánima al momento de resolver el objeto estudiado. En este sentido, se nombran estos problemas según su jerarquía, entre ellos tenemos.

A nivel nacional, ni siquiera existen cifras oficiales del BCV con respecto a la hiperinflación del año en estudio (2018). Sin mencionar que existen leyes afectando directamente los locales comerciales (la Ley de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial) e indirectamente los subyuga (gaceta oficial N° 6.397 Extraordinario mal llamada Ley de Precios Acordados 21/08/2018); si los pequeños, medianos o grandes empresarios no hacen caso pues existe esta publicación (ley de expropiación por causa de utilidad pública). Entonces, todas regulan, minimizan o se interponen a la actividad comercial del objeto en estudio.

Del tipo regional, no se pueden comparar precios con el mercado nacional porque los precios del mercado inmobiliario regional son más inaccesibles teniendo la frontera a una distancia de 1 hora. Sin mencionar, las inversiones que se realizan en locales comerciales similares con dinero sucio que proviene de negocios fronterizos turbios desde Cúcuta y/o San Antonio.

Con respecto al Municipio, empezando la carrera está mal asfaltada, la demanda de luz eléctrica es insuficiente y el aseo urbano en la zona deja mucho que desear.

Dentro de la parroquia, aunque es una zona muy comercial, cuatro (4) casas al lado del objeto en estudio, existe una estación de servicio para gasolina donde se origina una cola que obstruye la vista del local a vehículos y transeúntes.

### **1.6. Alcance de la investigación**

El presente objeto de estudio se ubica en el Estado Táchira, Municipio San Cristóbal Parroquia San Juan Bautista, Carrera 8 con Calles 13 y 14, dirección específica; casa N° **13-54**. Cabe destacar, algunos de sus linderos con respecto al objeto en cuestión, los cuales se encuentran tipificados según el documento de propiedad, serían los siguientes:

- **Por el NORTE:** Con mejoras de Ana Julia Sánchez de Guerra serían 36,1m por la línea de la quebrada
- **Por el SUR:** Con mejoras de Carmen Socorro Viuda de Veghtserían 34,78m por la línea de la quebrada
- **Por el ESTE:** Con mejoras de Marcelino Cárdenas, mide 7,3m por quebrada
- **Por el OESTE:** Carrera 8 son 6,05m mas parte de Ana Julia Sánchez 3,35m = 9,4m

Es importante resaltar que dicho local es el anexo de una casa y sus condiciones (establecimiento en el centro de la ciudad San Cristóbal) suelen ser muy deseadas; también sirven para generalizar las condiciones de trabajo en todo el centro de la ciudad, siendo este el corazón comercial del municipio San Cristóbal.

## **CAPITULO II**

### **MARCO REFERENCIAL**

#### **2.1. Antecedentes de la Investigación**

Pantoja R. (2014), en su tesis de grado titulada “Estructura y dinámica del mercado inmobiliario en la ciudad de la paz” se consigna en la facultad de ciencias económicas y financieras dentro de la Universidad Mayor de San Andrés. Siendo su primer objetivo específico el siguiente “Determinar los factores que tienen incidencia sobre la oferta y demanda de bienes inmuebles en el área urbana del municipio de La Paz.” Con el fin de obtener los conocimientos necesarios que serán aplicados al primer objetivo específico de este proyecto. En este sentido, la metodología aplicada del mismo es una investigación de método deductivo (inducción + deducción + hipótesis deducidas + hipótesis validadas). También se clasifica como una INVESTIGACION DE TIPO DESCRIPTIVA aplicando entrevistas y cuestionarios. Como conclusión, se resalta esta como la más importante “La percepción de un fuerte y rápido crecimiento de los precios de venta de los bienes inmuebles ha generado preguntas sobre la posible existencia de una burbuja inmobiliaria. Sin embargo, el análisis económico muestra la vinculación del alza de precios a variables reales y fenómenos económicos, cuyo comportamiento serán los que determinen su permanencia o disminución. Con la enumeración de estos fenómenos, que se presenta a continuación, se podrá apreciar, que no es esperable que los cambios que puedan producirse vayan a responder a la dinámica de las burbujas especulativas, que se caracterizan por reventar de la noche a la mañana,

una vez que se haya desencadenado un rumor, una desaceleración o disminución de precios.” Su aporte es el estudio económico.

Zurita A. (2016) en su tesis de pregrado titulada “Determinantes del mercado inmobiliario que afecta la volatilidad del precio fundamental por metro cuadrado de los inmuebles multifamiliares en lima metropolitana durante el periodo 2002-2014” bajo entrega directa en la facultad de economía dentro de la Universidad de Lima cita el siguiente objetivo específico “Evaluar, tras el resultado obtenido, si el efecto imperativo proviene de la oferta o demanda, a fin de que el consumidor final y productor tengan la información real sobre la asignación del precio de un inmueble multifamiliar en Lima-Metropolitana” con el fin de obtener conocimientos teóricos sobre la aplicación de variables en métodos tasativos (métodos tanto de mercado comparativo como del costo). Cabe destacar que, para su marco metodológico, es una investigación documental y de campo; también cuantitativa y se realiza una encuesta a 20 propietarios residentes en un conjunto residencial de viviendas multifamiliares. Con respecto a la conclusión que tomaremos será la tercera expresada en ese trabajo la cual dicta lo siguiente: “El índice de precios de los materiales de construcción es la segunda variable más influyente en el modelo econométrico, donde la importancia de mantener el índice de precios nacional estable está bajo la responsabilidad de las instituciones del gobierno, siendo importante que éstas sean responsables y cuidadosas, a fin de mantener sólido el índice de los materiales de construcción, los cuales son producidos en el Perú”. Se toma porque será expresada como variable microeconómica en este proyecto.

Tamayo J. (2014) para su tesis de grado determinada como: “Métodos de valoración para activos inmobiliarios y su aplicabilidad en Colombia” entregada a la escuela para administración dentro de la Universidad EAFIT-

Medellín define cuatro (4) objetivos específicos de los cuales se toma el último denominado así “Analizar la aplicabilidad de las metodologías de valoración de activos inmobiliarios en el mercado colombiano”. En este sentido, se resalta la metodología aplicada como INVESTIGACION DOCUMENTAL Y DE CAMPO, donde se realizaron entrevistas a diversos profesionales (gerentes de proyectos, directos financieros de empresas, evaluadores y directivos financieros de empresas). También se clasificó como una INVESTIGACION CUANTITATIVA Y NO EXPERIMENTAL. Es importante resaltar, la conclusión allí tomada, la cual expresa lo siguiente: “La valoración inmobiliaria busca la obtención de un valor de mercado o precio por el que probablemente se vendería un inmueble en un escenario normal. Los enfoques más utilizados son cuatro: comparación, residual, coste y capitalización”. Se tomara como aporte a este proyecto de grado los análisis realizados a dos métodos de cálculo tasativos: método de comparación por mercado y método del costo por reposición. Serán definidos con sus respectivos ejemplos al final de este capítulo.

## **2.2. Bases Teóricas**

### **Bien**

Un bien es un objeto material o servicio inmaterial cuyo uso produce cierta satisfacción de un deseo o necesidad. Los bienes pueden ser bienes libres (o ilimitados) cuyo acceso no es excluible y están disponibles en cantidades arbitrariamente grandes. Un ejemplo de bien libre sería el aire que se respira, que de hecho es necesario pero muy abundante, y por tanto no es susceptible de asignación mediante procedimientos económicos.

Los bienes económicos (o escasos) existen en cantidades limitadas y su asignación sigue algún tipo de procedimiento económico (mercado, racionamiento, reparto, entre otros.). Un bien económico puede ser un bien o un servicio. Los productos sujetos a precio o condiciones restringidas de acceso son ejemplos de bienes económicos. Un ejemplo de bien económico podría ser una casa, la ropa, entre otros.

### **Clasificación**

**Bienes Muebles:** son aquellos con los cuales se puede comerciar o hacer intercambios en el entorno nacional e internacional. Ejemplos de bienes transables serían maquinaria, equipos

**Bienes inmuebles:** suelen utilizarse en la economía en la que se producen; ya sea por el coste del transporte, por barreras a la entrada y salida de éstos, por ejemplo, impuestos (aranceles) o por imposibilidad física del traslado. Ejemplos de bienes no transables son algunos tipos de servicios o las casas, pues éstas se construyen en un país dado y aunque exista más demanda por ellas en otro lugar del mundo, una casa no podrá ser exportada o enviada al exterior.

### **Bienes Inmuebles**

Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las

llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, porque forman parte del terreno o están anclados a él. A efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.

En Derecho civil, la distinción entre bienes muebles e inmuebles lleva aparejada diferentes consecuencias jurídicas, entre las que cabe destacar, sin ánimo de exhaustividad, las siguientes:

- Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un Registro de la propiedad, lo que ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre ellos.
- Los bienes inmuebles son el principal objeto de la garantía hipotecaria.
- Los plazos de usucapión o prescripción adquisitiva para los inmuebles son mayores que los exigidos para las cosas muebles.

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

Los bienes inmuebles se pueden clasificar en:

- Bienes inmuebles por naturaleza, como el suelo y subsuelo.
- Bienes inmuebles por incorporación, como construcciones.

- Bienes inmuebles por destino, aquellas cosas muebles que favorecen o benefician al inmueble al que sirven, como utensilios de labranza o minería

## **Bienes Muebles**

Los bienes muebles, por oposición a los Bienes Inmuebles, son todos aquellos bienes personales depositados en estancias que son transportables, pero que uno no suele llevar consigo. Esto incluye, pero no se limita, a los elementos decorativos de una vivienda.

En el Derecho se incluyen diferentes objetos bajo esta denominación dependiendo de la rama en que se esté trabajando. Así en Derecho civil no se consideran cosas muebles aquellas que naturalmente van adheridas al suelo u otras superficies (lavabos, baldosas, lajas, entre otros.) mientras que éstas si son consideradas muebles para el Derecho penal (por ejemplo, pueden efectivamente ser objeto de hurto). Entre estos podemos encontrar objetos de hogar como neveras, computadoras, sofás, entre otros.. En contraposición a los bienes muebles existen los bienes inmuebles.

## **Registro de Bienes Muebles**

El Registro de Bienes Muebles es un Registro en el que se inscriben bienes muebles y determinados hechos, actos, contratos o resoluciones judiciales o administrativas relativos a los mismos.

Es un Registro llevado por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, bajo la dependencia del Ministerio de Justicia, que tiene por objeto la publicidad de la propiedad y de las cargas y gravámenes sobre bienes muebles, así como las condiciones generales de la contratación.

### **Organización del Registro de Bienes Muebles**

El Registro de Bienes Muebles consta de una serie de Registros territoriales de ámbito provincial y del Registro Central de Bienes Muebles. Los criterios para determinar qué Registro de Bienes Muebles es el competente para la práctica de la inscripción son los que establece la legislación aplicable en cada caso y que dependen del tipo de bien o acto que se trate de inscribir: en algunos casos el criterio será el lugar en que esté matriculado el bien, en otros del domicilio de los contratantes, o el lugar de ubicación del establecimiento mercantil, entre otros.

### **Clasificación de los Bienes Muebles**

Por su naturaleza son muebles por su naturaleza los bienes que: pueden cambiar de lugar, bien por sí mismo o movidos por una fuerza exterior. Y por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la ley.

Por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la ley: Son muebles por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la ley:

- Los derechos

- Las obligaciones
- Las acciones que tienen por objeto cosas muebles.
- Las acciones o cuotas de participación en las sociedades civiles y de comercio, aunque estas sociedades sean propietarias de bienes inmuebles, en este último caso, dichas acciones o cuotas de participación se reputaran muebles hasta que termine la liquidación de la sociedad.

Son igualmente bienes muebles los siguientes:

- Las ventas vitalicias a perpetuas a cargo del estado o de los particulares, salvo, en cuanto a las rentas del estado, las disposiciones legales sobre deuda pública.
- Los materiales provenientes de la demolición de un edificio y los reunidos para construir uno nuevo, son muebles mientras no se \* \* La palabra moblaje, comprende los destinados el uso y adorno de las habitaciones, como tapices, camas, sillas, espejos, relojes, mesas, porcelanas, y demás objetos semejantes.
- Comprende también los cuadros y las estatuas que forman parte de los muebles de una habitación, pero no las colecciones de cuadros, estatuas, porcelanas, ni las que ocupan galerías o cuartos particulares.
- La expresión casa amueblada, comprende sólo el mueblaje; la expresión casa con todo lo que en ella se encuentra, comprende todos los objetos muebles, exceptuándose el dinero o los valores que lo representen en la misma

## **Avalúo Inmobiliario**

Este corresponde a la tasación comercial de un bien raíz. Es la valoración del precio de mercado de un bien inmueble en un momento determinado. En esta tasación se genera un documento que determina el valor del inmueble en el momento en el que se efectúa.<sup>1</sup> Este documento está elaborado por un profesional, generalmente un arquitecto o un arquitecto técnico, contiene información fiscal, antigüedad del inmueble, ubicación, tamaño, calidad de construcción y vida útil de la edificación.

El valor está dado en moneda nacional y está referido a una fecha específica tomando en cuenta las condiciones y superficie de la vivienda así como de la zona que le rodea.

La tasación inmobiliaria sirve para tomar decisiones al comprar la vivienda que más convenga en cuanto a ubicación, calidad y precio. También es un documento necesario para tramitar créditos, ya que ahí se inicia el valor de la vivienda, información que se utiliza para determinar el valor de la operación de crédito y le permite a la institución donde se tramita, conocer el valor de la garantía. En algunas entidades federativas, las autoridades solicitan para la escritura una tasación catastral para el cálculo del impuesto de traslado de dominio. Por lo que antes de adquirir una vivienda se necesita saber si es requerida. Esto lo realiza un especialista en el área de tasación, mediante una metodología capaz de tomar variables específicas para determinar dicho valor.

Por lo tanto es bueno conocer la tasación y revisar el documento relativo antes de decidir si se compra, construye, amplía, repara o mejora

una vivienda; o si se desea pagar el pasivo de una vivienda, ya que su información servirá para tomar decisiones.

### **Calculo Inmobiliario**

Hay tres grupos de metodologías tradicionales para determinar el valor. A estos se les refiere normalmente como los «tres enfoques al valor» los cuales son generalmente independientes entre ellos:

- El enfoque comparativo de ventas – Método por Valor del Mercado (comparar las características de una propiedad con aquellas de propiedades comparables que se han vendido recientemente en transacciones similares).
- El enfoque basado en costes – Método del Costo (el comprador no pagará más por una propiedad que lo que le costaría construir una equivalente).
- El enfoque basado en ingresos – Método de la Renta (similar a los métodos usados para la valoración financiera, análisis de valores o la fijación de precios de los bonos).

### **Principios Generales de Valoración inmobiliaria**

- Principio de anticipación
- Principio de finalidad
- Principio de mayor y mejor uso
- Principio de probabilidad

- Principio de proporcionalidad
- Principio de prudencia
- Principio de sustitución
- Principio de temporalidad
- Principio de transparencia
- Principio de valor residual
- Principio de Oferta y Demanda
- Principio de Cambio

### **Establecimiento Comercial vs. Local Comercial**

En términos generales, el local comercial es el espacio físico donde se ofrecen bienes y servicios, mientras que el establecimiento de comercio está conformado por las cosas, objetos y bienes utilizados para realizar la actividad comercial.

El establecimiento de comercio es el conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. La misma persona puede tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento puede pertenecer a varias personas y destinarse al desarrollo de varias actividades comerciales.

Así las cosas, el establecimiento de comercio es un conjunto de bienes organizados por el empresario en un sitio determinado para el desarrollo de sus actividades económicas, tales como supermercados, almacenes, bodegas, fábricas, plantas industriales, entre otros.

Los locales comerciales son aquellos donde funcionan los establecimientos de comercio, es decir, el lugar físico en el cual el comerciante tiene sus artículos o el conjunto de bienes que conforman el establecimiento de comercio. El empresario puede ser propietario de local comercial o gestionarlo a través de contrato de arrendamiento, cuyo objeto específico es entregar el uso del bien inmueble destinado para el desarrollo del establecimiento comercial, industrial o de servicios.

Con algunas excepciones (como ciertas panaderías y pastelerías), en los establecimientos comerciales no se suele realizar la fase de producción de los productos que distribuye, limitándose a ejercer un papel intermediario entre el fabricante y el consumidor. Al ser habitualmente el consumidor final el que acude a los establecimientos comerciales, y ser estos abastecidos por mayoristas, su papel intermediador es el denominado de comercio minorista. Lo mismo ocurre en el caso de los locales comerciales destinados a la prestación de servicios (establecimientos de hostelería, peluquerías, entre otros..)

Excepto en algunos casos en que los puestos de venta son de iniciativa pública, o de organizaciones no gubernamentales e instituciones similares, los establecimientos comerciales son lucrativos, es decir, están orientados a la obtención de beneficios para los empresarios que los regentan. Tales empresarios pueden ser los propietarios del local o bien gestionarlo en régimen de arrendamiento. Igualmente, pueden ser grandes cadenas de distribución, pequeños empresarios o bien un caso mixto que combina ambos: la franquicia.

## **Establecimiento mercantil**

Es el conjunto de elementos físicos o materiales y personales dirigidos a la consecución de un fin determinado, de natural empresarial o mercantil. Así, establecimiento mercantil tiene un sentido más amplio que establecimiento comercial.

El establecimiento mercantil, para el derecho, es una organización particular, fruto de la creación intelectual del empresario. Como organización particular, está integrada por diferentes elementos de carácter material y personal, elementos que tienen su valor, y que todo ellos, integrados, conforman sinergias.

En el establecimiento mercantil el valor económico tiene una importancia capital porque dicho valor permite el establecimiento de negocios jurídicos; se puede comprar o vender el establecimiento, arrendarlo, entregarlo en usufructo o hipotecarlo.

## **Punto de venta**

Es el lugar o local en el que se atiende a clientes presencialmente, ya bien sea para vender productos o para prestarles algún servicio. Esta expresión proviene de la traducción literal de "*point of sale*" en inglés. Hoy existen software que funcionan como: caja registradora, control de inventarios, vendedores.

En cambio, un terminal punto de venta (TPV) es un dispositivo que, en un establecimiento comercial, permite gestionar tareas relacionadas con la venta, tales como el cobro por tarjeta de crédito o débito, la creación e impresión del ticket de venta, gestionar el inventario o generar informes que ayudan en la gestión del negocio, entre otras. Los TPV se componen de hardware y software.

## **Clasificación**

### **Establecimiento Comercial de Bienes**

Los establecimientos comerciales minoristas pueden clasificarse según diversos criterios, siendo los más comunes los referidos a su carácter individual o colectivo (mercado, centro comercial), a su tamaño (pequeños, medianos y grandes establecimientos), al tipo de productos que comercializa (especializado en alimentación, droguería, confección, juguetes, entre otros..) y, principalmente, al sistema de venta (tradicional, como las farmacias, de libre servicio, como los supermercados, o mixto, como los grandes almacenes).

En caso de venta de productos estos locales suelen tener una o varias zonas de exposición de los artículos que venden, casi siempre una zona abierta al exterior o escaparate para atraer al público y otra interna donde los clientes pueden ver los artículos más de cerca y generalmente tocarlos. Además, cuenta con la zona principal, la de atención a los clientes, donde suele haber una caja registradora o un terminal punto de venta. Por último, dependiendo del tamaño del establecimiento y el tipo de artículos que venda, suelen tener un espacio reservado para almacén.

## **Establecimiento comercial de servicios**

En el caso de servicios, los locales tienen una zona de espera más amplia donde los clientes pueden ver o leer en expositores, carteles o pantallas los servicios que presta el negocio, y otra zona principal, normalmente alejada, donde son atendidos. También, dependiendo de los servicios que presten pueden tener otra zona separada donde preparan o realizan estos servicios que se solicitan.

En un sentido más amplio, dentro de establecimientos comerciales se consideran algunos locales no dedicados al comercio, propiamente dicho, sino a otras actividades lúdicas relacionadas con el ocio, como discotecas, bares, restaurantes, hoteles, alquiler de coches, agencias de viajes, cines, entre otros.

### **Beneficios**

- Permiten agregar una descripción, precio y cantidad de cada producto que llega a la tienda.
- Los informes diarios y periódicos ayudan a la contabilidad de la empresa.
- Facilidad para la creación de un punto de venta ya que solo es necesaria una PC y los componentes periféricos como caja de efectivo.
- Fácil información que agiliza la toma de decisiones.
- Manejo de reportes y consultas personalizadas, relación de clientes y cuentas por pagar.

## Otros Usos

Un edificio de oficinas es una forma de edificio comercial que contiene espacios diseñados principalmente para ser utilizado para los oficinistas. El propósito principal de un edificio de oficinas es proporcionar un conjunto de estaciones administrativas y/o directivas.

Estos trabajadores ocupan generalmente áreas determinadas dentro del edificio, donde se les proporcionan los escritorios, las PC y todo equipo que puedan necesitar. También es necesario resaltar los departamentos de recursos humanos, los cuales elijen a su personal profesional, administrativo y obrero

Mientras que las oficinas se pueden construir en casi cualquier ubicación de casi cualquier edificio, algunos requisitos modernos para las oficinas hacen de esto un poco más difícil. Los requisitos pueden ser legales (los niveles de iluminación deben ser suficientes, por ejemplo) o técnicos (los requisitos para el armado de una red). Además de otros requisitos tales como seguridad y flexibilidad de la distribución, esto ha conducido a la creación de edificios especiales para ser utilizados como oficinas.

Un edificio de oficinas será dividido en secciones para diversas compañías o se puede dedicar a una sola compañía. En cualquier caso, cada compañía tendrá típicamente oficinas del área de recepción, una o varias de reunión, simples o abiertas y sanitarias. Muchos edificios de oficinas también tienen cocina y un cuarto en donde los trabajadores pueden almorzar o tomar un breve descanso

## Bienes de Inversión

Sería considerado todo aquel gasto que lo hayas comprado para tu negocio y pueda ser utilizado durante más de un año en el mismo. Es decir, su ciclo de vida tiene que ser superior a 12 meses. Por supuesto el producto que compres tiene que tener relación directa con tu negocio, siguiendo las reglas genéricas de deducción de impuestos.

Pero este sería solo el primer criterio para saber qué es un bien de inversión, así que mucho cuidado con considerar bien de inversión todas las compras que hagas, por el mero hecho de que tú creas que podrás gastar esos productos durante más de un año. Piensa que no pueden ser bienes consumibles; es decir, si por ejemplo tuvieras un bar y compraras mucha bebida, por mucho que vaya a ser consumida en más de un año, no sería considerado bien de inversión.

Como consecuencia, y aquí entraría la segunda condición en la consideración de un bien de inversión: solo se considerarán bienes de inversión los bienes "corporales, muebles, semovientes o inmuebles" Si tienes un vehículo particular que utilizas para tu trabajo podrías declararlo como bien de inversión. Aquí entra en juego la denominada afectación parcial. En principio, se presume que el 50% de tu vehículo está afecto a tu negocio, ya que puedes utilizarlo tanto para el mismo como para tu vida privada. Si resulta que sólo lo utilizas para tu negocio (afectación total), tendrás que demostrar ese uso exclusivo.

## Otros Ejemplos en Bienes de Inversión

- Programa informático o Software.
- Teléfono móvil.
- Mobiliario para poder trabajar (no importa que el trabajo sea en tu casa).
- Ordenador, impresora...
- Cámara fotográfica, cámara de vídeo...

Por tanto, como conclusión, podemos decir que para saber qué se considera bien de inversión, deberíamos tener en cuenta tres (3) factores principales:

- Necesitar el producto para poder desempeñar tu actividad económica.
- Que su ciclo de vida sea superior a un año.
- No debe ser un bien consumible.

## Servicios Básicos

Un servicio básico de primer orden, fundamental en los aportes al bienestar social, es el acceso al agua de calidad indispensable para satisfacer las necesidades de la población, sobre este particular, la cobertura del servicio medida por el número de viviendas con servicio de agua entubada mostro un aumento a nivel mundial, situación que se explica por el crecimiento muy dinámico del número total de viviendas y crecimiento menor o incluso estancamiento (en algunos países) de la infraestructura para captación y distribución de agua entubada (represas, diques, acueductos, planta de tratamiento y desalinización de agua en el mar).

El acceso a los servicios básicos que hacen posible tener vivienda digna para la población, es otro indicador de las condiciones favorables en el bienestar social y por tanto en el nivel relativo de desarrollo, el hecho que las coberturas en servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica se vean incrementadas a favor de una mayor población reduciendo así las disparidades sociales, sugieren un mejor nivel de desarrollo al reducir en este mismo sentido las enfermedades y aumentar la calidad de vida que finalmente significa acumulación de capital humano.

Algunos servicios básicos en los países generalmente son:

- El sistema de abastecimiento de agua potable
- El sistema de alcantarillado de aguas servidas
- El sistema de desagüe de aguas pluviales, también conocido como sistema de drenaje de aguas pluviales
- El sistema de vías
- El sistema de alumbrado público
- La red de distribución de energía eléctrica
- El servicio de recolección de residuos sólidos
- El servicio de Gas
- El servicio de la seguridad pública
- Servicio de asistencia médica
- Establecimientos educativos
- El servicio de transporte

## Método de la Regresión Lineal Múltiple

La regresión lineal es una técnica estadística destinada a analizar las causas de por qué pasan las cosas. A partir de los análisis de regresión lineal múltiple podemos:

- Identificar que variables independientes (causas) explican una variable dependiente (resultado)
- Comparar y comprobar modelos causales
- Predecir valores de una variable, es decir, a partir de unas características predecir de forma aproximada un comportamiento o estado

La regresión lineal múltiple es la 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 el 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

## Condiciones para la Aplicación del Método

A continuación se resaltan cuatro (4) pasos fundamentales que deben estar comprendidos dentro de la realización del método. Aquí tenemos:

- **Significación de F-test:** si es menor de 0,05 es que el modelo es estadísticamente significativo y por tanto las variables independientes explican “algo” la variable dependiente, cuánto “algo” es la  $R^2$
- **R cuadrado:** es cuánto las variables independientes explican la variable dependiente, indica el porcentaje de la varianza de la variable dependiente explicado por el conjunto de variables independientes. Cuanto mayor sea la R-cuadrado más explicativo y mejor es el modelo causal.

Los dos (2) siguientes pasos hacen referencia a la influencia de cada una de las variables independientes:

- **Significación de t-test:** si es menor de 0,05 es que esa variable independiente se relaciona de forma significativa con la variable dependiente, por tanto, influye sobre ella, es explicativa
- **Coefficiente beta ( $\beta$ ):** indica la intensidad y la dirección de la relación entre esa variable independiente (VI) y la variable dependiente (VD):

Cuanto más se aleja de 0 más fuerte es la relación

- El signo indica la dirección (signo + indica que al aumentar los valores de la VI aumentan los valores de la VD; signo – indica que al aumentar los valores de la VI, los valores de la VD descienden)

## **Método para el Valor del Mercado Inmobiliario**

El método de comparación es el más usado en la actualidad por las sociedades de tasación en el cálculo del valor de inmuebles. Otros métodos se usan para casos específicos como las explotaciones, arrendamientos, concesiones, entre otros.

El hecho de que la normativa estatal haya estandarizado la base de las valoraciones entorno a este método de comparación, lo ha llevado a una utilización común. Su uso se ha distanciado enormemente respecto a otros métodos empleados en diferentes ámbitos o países y que se centran en módulos georeferenciados con coeficientes correctores.

Es el método más utilizado y consiste en valorar el bien que se va a tasar comparándolo con otros bienes similares cuyo valor sea conocido.

La normativa exige mínimo 6 inmuebles testigo que serán ponderados por coeficientes para asemejarlos al bien objeto de valoración. Con ello obtendremos un valor unitario del m<sup>2</sup> de inmueble que multiplicado por los m<sup>2</sup> del inmueble a tasar supondrá el valor de mercado del mismo.

### **Condiciones para Aplicar el Método**

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Por lo tanto, para poder aplicar este método el técnico responsable de la valoración deberá contar con **una** base de **datos** de anteriores operaciones de compra/venta de inmuebles suficientemente amplia que le permita seleccionar, al menos, seis de ellas de características similares al inmueble objeto de la valoración (localización, superficie, equipamientos...)

El procedimiento para obtener el valor de un inmueble por el método de comparación sería el siguiente:

- Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

- Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se

obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

- Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados.

- Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
- Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes

En este sentido, como en toda regla o procedimiento, siempre existen excepciones; entonces, deberemos prestar atención a los siguientes casos especiales:

- En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados

similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

- En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

Por último, hay que indicar que será necesario ajustar el valor calculado anteriormente si existe la probabilidad de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años.

### **Método del Valor o Costo de Reposición**

Es para calcular el costo de reposición conduce a obtener el costo de la construcción, por lo tanto, no valora el inmueble en su totalidad, suelo más la construcción, sino solamente esta última.

Se define el Coste de Reposición de la construcción como el equivalente al valor que costaría reconstruir o reproducir el edificio, a precios actuales de los factores de producción (proyecto de obra, materiales, mano de obra, técnicos, permisos de obra, entre otros.), deduciendo de este valor la depreciación por su estado actual.

Cuando por su antigüedad no se pueda reconstruir o reproducir un edificio idéntico se calculará el costo de reemplazamiento de un edificio que tuviera las mismas características, utilidad similar y las mismas cualidades

funcionales, pero construido con materiales y técnicas modernas, con precios actuales y de acuerdo con el principio de equivalencia funcional.

### **Limitaciones del Método**

El cálculo del costo actual de un edificio ya construido no supone mucha dificultad si es de reciente construcción, pero la dificultad es creciente cuanto más antiguo sea el edificio pues los materiales empleados, además de no ser adecuados a la realidad actual, en muchos casos no existen, con el agravante de que los sistemas de edificación han evolucionado tanto que es prácticamente imposible calcular el coste actual del inmueble reproducido, reconstruido o reemplazado.

Lo mismo puede decirse de los edificios singulares: históricos, culturales, arquitectónicos, entre otros, que normalmente añaden dificultades de valoración derivadas de su propia antigüedad.

En el cálculo del costo de la construcción deben incluirse todos los costes necesarios para que el inmueble sea apto para el fin que ha sido construido: lo que en términos industriales se llama llave en mano y que en este caso es el coste industrial de fabricación del edificio.

Se supone disponible el suelo urbanizado y listo para la edificación (solar explanado y con las acometidas necesarias). Las operaciones anteriores al inicio de la construcción, como son las demoliciones, explanaciones y urbanización, se incluyen, convencionalmente por uniformidad de criterios, en el coste o valor del suelo. Es decir, en el valor del

suelo, se incluyen todos los costes para transformar el suelo en solar edificable, no solamente los costes materiales sino también aquellos costes necesarios para ser transformado urbanísticamente en solar edificable, (gastos legales y fiscales de planes parciales, cesiones, compensaciones, entre otros). La última operación material incluida en el coste del suelo es su explanación.

El costo de reposición bruto puede dividirse en dos grupos: los costes directos de la construcción (ejecución material) y los costes indirectos y beneficio industrial del constructor.

### **Calculo del Costo Directo**

Se incluye en el coste directo desde la primera operación para la ejecución material del edificio (excavaciones), hasta la última necesaria para que el inmueble sea disponible para su uso habitable (la entrega de llaves) y comprende mano de obra, materiales, maquinaria necesaria, subcontrataciones, instalaciones a utilizar, personal técnico, seguridad y calidad de la obra, seguros de construcción, entre otros.. Todas ellas incluidas en el coste de la ejecución material.

### **Calculo del Costo Indirecto**

No debe olvidarse que los costes obtenidos por el método anterior no incluyen el coste total de la construcción, sino solamente los costes directos,

los costes de ejecución material directamente aplicables a la construcción material.

Por ello, en todo caso, deben añadirse los costos indirectos que comprenden los siguientes gastos:

- Costo del proyecto
- Honorarios profesionales: arquitecto, arquitecto técnico, notario, registrador, entre otros.
- Licencias y permisos: declaración de obra nueva, licencias de obra, entre otros.
- Tributos no deducibles ni recuperables.
- Control de calidad
- Seguridad y Salud
- Seguros obligatorios de la construcción
- Gastos generales de la construcción

La estimación de estos gastos se hace por porcentajes que, en general, son conocidos por los profesionales de la construcción, vienen publicados por las revistas especializadas y oscilan entre el 10 y el 15 por ciento del coste directo según tipología, zona, y calidad de la construcción.

Debe añadirse, finalmente, el beneficio industrial de la empresa constructora que ejecuta la obra, que también es proporcional al coste directo. La suma de los costes directos, indirectos (gastos y beneficio del constructor) dará el CRB, que, en consecuencia, también es proporcional al coste directo de la construcción, a la ejecución material.

## **Variables Económicas**

Es la representación de un concepto económico que puede medirse o tomar diversos valores numéricos. Las variables económicas pueden ser de flujo o stock, endógena o exógena, y real o nominal. El término “variable” se refiere a una cantidad que puede ajustarse y medirse. Cuando se trata de variables económicas, se entiende un conjunto de cantidades medibles, determinado por el funcionamiento del sistema económico, que incluyen, por ejemplo, los precios, las cantidades comercializadas, la riqueza producida, las tasas de interés, los tipos de cambio, tasas de desempleo, entre muchos otros.

También hay un conjunto de variables exógenas a la economía que a pesar de externa a la economía, la influyen. Se incluyen en el conjunto de variables exógenas, el clima, la situación social y política, las guerras y las revoluciones, los cambios demográficos, y muchos otros.

## **Variables Macroeconómicas**

Son aquellas relevantes dentro de la economía de un país, es decir, influyen a nivel nacional. En este sentido, las medidas gubernamentales plasmadas en una gaceta oficial son variables MACROECONOMICAS (como es el caso del control cambiario). También los parámetros publicados por organismos nacionales como sería el caso de la inflación (BCV) e Hiperinflación (comisión para finanzas de la Asamblea Nacional).

Dentro de Venezuela, si bien es cierto la devaluación la produce el gobierno aumentando el precio del bolívar con respecto al dólar, también existen factores externos que producen la misma (ejemplo la disminución del PIB). Tampoco la inflación es directamente culpa de un gobierno pero hay ocasiones donde el estado toma medidas creando una “tormenta perfecta” que vuelven un caos la economía.

- Control Cambiario (2003 hasta hoy)
- Devaluación (desde 1983 hasta hoy)
- Inflación (histórica)
- Hiperinflación (2017-2018)

### **Variables Microeconómicas**

Son aquellas donde se estudia el comportamiento de unidades económicas individuales, como personas, familias o empresas. En este proyecto de grado, se tomaran tres (3) para su posterior aplicación, las cuales serían:

- Regulación de Bienes Inmuebles (congelamiento de alquileres en contratos de arrendamiento para locales comerciales y oficinas según la ley de arrendamiento inmobiliario para uso comercial 2014).
- Regulación de Bienes Muebles (en el caso del objeto en estudio, la mal llamada Ley de Precios Acordados Publicada el 21/08/2018, limita la ganancias del local comercial por los productos que este oferta).
- Trueque entre bienes inmuebles y muebles (el cambio de un local u oficina por casas, apartamentos, carros, yates, entre otros)

A continuación definiremos las diez (7) variables que se aplicaran a este trabajo de grado. En este sentido, se definirán primero las siete (4) variables MACROECONOMICAS, las cuales son las siguientes

- **Control Cambiario**

El mercado de divisas es aquel que regula la compra y venta de éstas y permite además que exista un flujo normal de moneda extranjera, el tipo de cambio y la forma como se venden lo determina el Banco Central de Venezuela junto con el Ejecutivo Nacional.

Una de éstas modalidades es el control de cambios que consiste en la intervención por parte del Estado en este mercado, quedando restringida la oferta y la demanda de divisas, siendo sustituida por una serie de reglamentaciones administrativas, es decir, el control de cambio va acompañado de medidas que inciden sobre las transacciones que dan origen a la oferta y la demanda de dólares.

Existen varios tipos de control cambiario entre los que destacan, el rígido, el parcial y el total, en Venezuela se han aplicado éstas medidas desde 1983 cuando el Estado reconoció un déficit enorme y se vio obligado en cierta forma a implementar los controles, es así que surge el Régimen de Cambio Diferencial, mejor conocido como RECADI, cuya aplicación dio mucho de qué hablar y se convirtió en el caso de corrupción más grande en la historia económica de nuestro país.

Cabe destacar, 20 años después, se da origen a la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI), en medio de una fuerte crisis económica y política, y cuyas reglamentaciones y manejo ha despertado numerosas críticas.

La diatriba principal radica en si el control de cambios es conveniente o no, ya que por una parte evita la fuga masiva de capitales además de proteger las reservas internacionales, por otra parte, surgen grandes desventajas tanto para los empresarios como para los trabajadores, ya que al no haber divisas norteamericanas circulando normalmente, las empresas no pueden cancelar sus compromisos pendientes de cualquier tipo, bien sea por importaciones, pago de salarios en moneda extranjera, entre otros.. Las ventajas, beneficios y desventajas del control cambiario serán explicados con detalle más adelante.

A lo anteriormente expuesto se debe agregar que el nombre de CADIVI se cambió varias veces (CENCOEX, DICOM, entre otros) con el fin de darle un aire renovador y en algunos casos liberador al sistema cambiario (como por ejemplo la asignación de divisas por medio de subasta) pero la realidad es que, sin importar el nombre del organismo o mecanismo que este aplique la escasez y corrupción de divisas producidas bajo este sistema es definitivamente influyente en la grave crisis económica que actualmente se desarrolla dentro del país.

Sin embargo, tampoco se debe aplicar en materia económica lo hecho en la 4ta republica (1830-1999) asignándose divisas para empresas seleccionadas a dedo, escapándose masivo capital para países extranjeros y a la semana “casualmente” había una devaluación del bolívar. Luego los empresarios, por medio de sus empresas, repatriaban los dólares al país y los negociaban duplicando y triplicando sus ganancias en menos de una semana. Tampoco es recomendable repartir el 100% de las divisas obtenidas por una nación puesto que siempre se debe destinar una buena parte en la inversión social (infraestructura, insumos médicos, armamento y/o entrenamiento para seguridad y defensa).

#### - **Devaluación**

La devaluación es la pérdida del valor nominal de una moneda corriente frente a otras monedas extranjeras. Esta devaluación de una moneda puede tener muchas causas, entre éstas la de una falta de demanda de la moneda local o una mayor demanda de la moneda extranjera.<sup>1</sup> Lo anterior puede ocurrir por falta de confianza en la economía local, en su estabilidad, en la misma moneda, entre otros. El proceso contrario a una devaluación se conoce como revaluación. En un sistema cambiario libre, es decir donde la intervención del banco central es nula o casi nula, la devaluación se conoce como depreciación. Las monedas de los países representan un valor, este valor está relacionado con la riqueza de un país. La moneda en sí no tiene un valor real, sino que es solo representativo.

**Ejemplo:** Si todos los bienes que alguien tiene (imaginemos que estos son todos los bienes existentes) se valoraran en 100€ se podrían emitir 100

monedas de un euro para representar el valor de dichos bienes; pero si en un momento dado se emiten 100 monedas más de 1€ (ahora hay 200€ en total) sin aumentar el número de bienes que existen, las monedas que están en circulación no representan el valor real de los bienes, por lo que existen tres opciones:

- Hacer modificaciones a los bienes existentes para incrementar su valor a 200€.
- Sacar de circulación 100 monedas de un euro.<sup>1</sup>
- Darle un menor valor (real) a la moneda (50 céntimos). Esto es exactamente devaluar la moneda.

Si se tienen en circulación 200 monedas es muy difícil decir a quienes las tengan que las devuelvan sin recibir nada a cambio. Por lo tanto lo más fácil es devaluar la moneda.

### **Causas de la Devaluación**

Fuga de divisas: La incertidumbre acerca de la economía de un país puede generar que los capitales extranjeros dejen de invertir en un determinado país, provocando el efecto inverso a la apreciación de la moneda. Una corrida bancaria también se considera fuga de divisas.

Falta de confianza en la moneda local: Cuando hay sospechas de que un país entrará en suspensión de pagos generalmente se produce una

corrida bancaria, huida de la moneda local hacia una extranjera o aumento del consumo para que perdure el valor de la moneda. Paradójicamente, la sospecha de una devaluación es lo que termina provocándola, se genera una auténtica profecía autocumplida.

Emisión monetaria: Según la teoría monetarista, emitir billetes sin respaldo para financiar el gasto público conllevan un aumento de los precios, es decir, inflación. Si el tipo de cambio en relación a otra moneda es fijo, el aumento de precios genera una apreciación de la moneda con el tipo de cambio real, ya que hay más billetes en circulación pero la paridad con la otra moneda sigue igual. Esto en el corto o mediano plazo genera pérdida de competitividad para los bienes exportables, ya que los costos fijos del país se ven incrementados, pero no así los precios en el exterior.

### **Consecuencias**

- Erosión de los ahorros en moneda local y pérdida de salario real.
- Licuación de la deuda por parte de empresas que fijaron el contrato en moneda local. Aunque esto en algunos casos no sucede ya que generalmente los contratos de préstamos están pactados en tasa de inflación variable. Sin embargo, puede ser que en algunos países la indexación esté prohibida, por lo que se produce una transferencia de riqueza de los acreedores hacia los deudores.
- Al devaluar la moneda nacional las exportaciones se vuelven más competitivas frente a las realizadas con moneda de mayor valor.

- Puede aumentar el turismo internacional, ya que a los extranjeros de países donde su dinero vale más les resulta atractivo.
- Puede mejorar el consumo interno de productos nacionales si se revisan al alza los salarios, ya que los productos importados suelen encarecerse.
- Inflación

La inflación es el aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios en un país. Para medir el crecimiento de la inflación se utilizan índices, que reflejan el crecimiento porcentual de una canasta de bienes ponderada. El índice de medición de la inflación es el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que en México se le llama INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor). Este índice mide el porcentaje de incremento en los precios de una canasta básica de productos y servicios que adquiere un consumidor típico en el país. Existen otros índices, como el Índice de Precios al Productor, que mide el crecimiento de precios de las materias primas.

### **Causas de la Inflación**

Existen cuatro (4) tipos de inflación:

- **Inflación por consumo o demanda:** Esta inflación obedece a la ley de la oferta y la demanda. Si la demanda de bienes excede la capacidad de producción o importación de bienes, los precios tienden a aumentar.
- **Inflación por costos:** Esta inflación ocurre cuando el precio de las materias primas (cobre, petróleo, energía, entre otros.) aumenta, lo

que hace que el productor, buscando mantener su margen de ganancia, incremente sus precios.

- **Inflación autoconstruida:** Esta inflación ocurre cuando se prevee un fuerte incremento futuro de precios, y entonces se comienzan a ajustar éstos desde antes para que el aumento sea gradual.
- **Inflación generada por expectativas de inflación (círculo vicioso):** Esto es típico en países con alta inflación donde los trabajadores piden aumentos de salarios para contrarrestar los efectos inflacionarios, lo cual da pie al aumento en los precios por parte de los empresarios, originando un círculo vicioso de inflación.

Para detener la inflación, los bancos centrales tienden a incrementar la tasa de interés de la deuda pública. De esta manera se incrementan las tasas de interés en los préstamos al consumo (tarjetas de crédito, hipotecas, entre otros.). Al aumentar las tasas de interés del consumo, se frena la demanda de productos.

El lado negativo de este control es que al frenar la demanda de productos, se frena a la industria que los produce, lo cual puede llevar a un estancamiento económico y desempleo.

- **Hiperinflación**

La hiperinflación es una subida descontrolada de los precios de una economía. Generalmente se suele considerar hiperinflación cuando la inflación aumenta en cuatro dígitos anuales, es decir, más de 1000%.

Cuando la inflación se acentúa y se sitúa fuera de control, se alcanza una situación en la que los precios de un país pierden su valor real. De este modo, la hiperinflación produce una reducción de la riqueza y pérdida muy notable del poder adquisitivo de los ciudadanos de un país.

Este fenómeno inflacionario puede ser provocado generalmente por la creación desenfrenada de dinero tras una política monetaria expansiva muy agresiva o al darse una repentina pérdida de valor de la economía. Se trata de un tipo de inflación tan extrema que pueden darse incluso subidas de precios de hasta un millón por ciento anual.

Una característica destacable de la hiperinflación es su duración, ya que suele desarrollarse en periodos de tiempo cortos. Históricamente, suele producirse en épocas de guerra de países por el gasto elevado que provoca el conflicto, en crisis políticas y graves momentos de depresión económica. Podría calificarse a este grado inflacionario como devastador para la economía de un país, ya que con su descontrol absoluto en la subida de los precios hace que los productos adquieran un valor altísimo e irreal, destruyendo las clases medias y provocando la pérdida de poder adquisitivo en la economía real, ya que los salarios no crecen tan rápido y se produce una desigualdad.

### **Hiperinflación Venezolana 2017-2018**

La hiperinflación es el fenómeno por el que se conoce el descontrol de los precios acompañado de un descenso en los valores de las divisas. En

una economía saludable los precios fluctúan dependiendo de la oscilación entre oferta y demanda. En el momento en el que los precios aumentan se habla de 'inflación' y cuando los precios caen se habla de 'deflación'.

Desde finales del siglo XIX el Bolívar es la moneda oficial de Venezuela, que adquiere su nombre en honor al héroe de la independencia venezolana, Simón Bolívar. La primera reconversión monetaria, impulsada por el ex presidente Hugo Chávez, tuvo lugar en 2008 cuando entró en vigencia el Bolívar Fuerte. Así se le quitó al anterior Bolívar tres ceros con el fin de aliviar la inflación (1.000,00 Bolívares = 1,00 Bolívar Fuerte). Ahora, diez años después, el presidente Nicolás Maduro, vuelve a implementar la misma medida. Así, en esta segunda reconversión monetaria se eliminan otros cinco ceros al Bolívar Fuerte, que pasa ahora a llamarse Bolívar Soberano.

El pasado 20 de agosto entró en vigor la reconversión monetaria en Venezuela, que implica la eliminación de cinco ceros de la moneda nacional. Es decir: 1.000.000,00 Bolívares Fuertes (Bs. F) han pasado a ser 10,00 Bolívares Soberanos (Bs. S). Ello dentro del paquete de medidas desarrolladas en el Programa de Recuperación Económica del presidente Nicolás Maduro que según los expertos agudizaran la grave situación del país. Una reforma de la moneda sin un cambio de política monetaria.

Es necesario resaltar que dicha política (eliminarle cinco ceros a la moneda oficial) no produjo ningún beneficio al bolsillo del Venezolano y por ende el mismo gobierno nacional aplicó otro mecanismo ya conocido el cual

sería un incremento del salario mínimo (medida que teóricamente incrementa el valor del poder adquisitivo) en 2 fases o etapas.

- La 1ra etapa el 01/01/2018 en un 40% para quedar por 248.510,42 Bs.S.
- Para la 2da etapa el 01/03/2018 quedando por 392.646,00 Bs.S.
- Una 3ra fase el 30/04/2018 para ubicarse en 1.000.000 Bs.S.
- En la 4ta etapa el 20/06/2018 se montó en 3.000.000 Bs.S.
- El 5to golpe se registró el 31/08/2018 en 180.000.000 Bs.S.
- Para la 6ta vez el 29/11/2018 lo fijaron en 4.500 Bs.S.

Cabe destacar, no se menciona el aumento del bono alimentación porque la mayoría en nómina nacional no cobra este arancel (pensionados). Pero se puede observar un promedio de cada 2 meses como se aumenta el salario; entonces, el mismo estado indirectamente acepta que no es una inflación normal, aparte reconoce oficialmente una inflación mayor al 50% mensual. En lo que respecta a estos dos (2) parámetros, ambos aceptados por el estado, se reconoce directa (índice inflacionario mayor al 13.000% anual) o indirectamente (6 aumentos de salario en 12 meses) que este país se encuentra en una espiral hiperinflacionaria.

Pero es importante mencionar que no solo la HIPERINFLACION afecta la economía, sino también otros factores importantes que sumados la convierten en la llamada ESTANFLACION (términos acuñados por algunos economistas en este siglo para explicar fenómenos económicos que solo se ven por algunos países como Venezuela). A continuación se explicara dicho concepto.

## **2.3. Bases Legales**

### **Asamblea Nacional**

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, con la Enmienda N° 1 aprobada por el Pueblo Soberano, mediante Referendo Constitucional, a los quince días del mes de febrero de dos mil nueve. Año 198° de la Independencia, 149° de la Federación y 11° de la Revolución Bolivariana.

### **Constitución de la república bolivariana de Venezuela**

#### **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 117.** Todas las personas tendrán derecho a disponer de bienes y servicios de calidad, así como a una información adecuada y no engañosa sobre el contenido y características de los productos y servicios que

consumen; a la libertad de elección y a un trato equitativo y digno. La ley establecerá los mecanismos necesarios para garantizar esos derechos, las normas de control de calidad y cantidad de bienes y servicios, los procedimientos de defensa del público consumidor, el resarcimiento de los daños ocasionados y las sanciones correspondientes por la violación de estos derechos.

## **Ley orgánica para la ordenación del territorio (1983)**

### **CAPITULO VI**

#### **De los Planes de Ordenación Urbanística**

**Artículo 18.-** Los planes de ordenación urbanística serán la concreción espacial urbana del Plan Nacional de Ordenación del Territorio y del plan regional de Ordenación del territorio correspondiente, según las previsiones de la legislación de la materia, cuando estos planes hayan sido aprobados; y se adoptarán dentro de los respectivos perímetros urbanos determinados conforme se indica en el artículo 52 de la presente Ley. En el caso de que Planes de Organización Urbanística aprobados sin que se hubieran decretado previamente el Plan Nacional de Ordenación del Territorio y los Planes Regionales de Ordenación del Territorio, deberán adaptarse a las previsiones de éstos, una vez publicados.

**Artículo 19.-** Los planes de ordenación urbanística contendrán:

- 1) La delimitación, dentro del área urbana, de las áreas de expansión de las ciudades;
- 2) La definición del uso del suelo urbano y sus densidades;
- 3) La determinación de los aspectos ambientales tales como la definición del sistema de zonas verdes y espacios libres y de protección y conservación ambiental, y la definición de los parámetros de calidad ambiental;

- 4) La ubicación de los edificios o instalaciones públicas y en especial, los destinados a servicios de abastecimiento, educacionales deportivos, asistenciales, recreacionales y otros;
- 5) El sistema de vialidad urbana y el sistema de transporte colectivo y las principales rutas del mismo;
- 6) El sistema de drenaje primario;
- 7) Definición en el tiempo de las acciones que los organismos públicos realizarán en el ámbito determinado por el plan;
- 8) La precisión de las áreas o unidades mínimas de urbanización;
- 9) La determinación de los normales y mínimos de dotación para servicios culturales, educativos, deportivos y recreacionales.

### **CAPITULO III - DE LAS APROBACIONES ADMINISTRATIVAS**

**Artículo 52.-** La determinación del perímetro urbano de las ciudades, incluyendo las áreas de expansión de las mismas, corresponde mediante Resolución Conjunta, al Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables y al Ministerio del Desarrollo Urbano, previa consulta con los Municipios respectivos.

## **TITULO V - DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

### **CAPITULO II - DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD PRIVADA**

**Artículo 66.-** Los planes de ordenación urbanística delimitan el contenido del derecho de propiedad, quedando éste vinculado al destino fijado por los mismos. Las actuaciones que se realicen en el suelo con fines urbanísticos, requieren la previa aprobación del respectivo plan de ordenación urbanística, a los fines de la asignación de uso y su régimen correspondiente, así como de la fijación de volúmenes, densidades y demás procedimientos técnicos, sin que puedan otorgarse autorizaciones de uso del suelo en ausencia de planes. Serán nulas, las autorizaciones de uso otorgadas en contravención del plan.

**Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. (1983)**

**Gaceta Oficial Nº 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987**

**TÍTULO IV - DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 17.-** Los planes de ordenación urbanística tendrán los siguientes objetivos fundamentales:

1. Desarrollar las políticas urbanísticas establecidas en el Plan de la Nación o formuladas por el Ejecutivo Nacional.
2. Concretar, en el correspondiente ámbito espacial urbano, el contenido del Plan Nacional de Ordenación del Territorio y de los planes regionales de ordenación del territorio.
3. Interrelacionar las acciones e inversiones públicas que incidan en la actividad urbanística.
4. Determinar los usos del suelo urbano y sus intensidades, así como definir normas y estándares obligatorios de carácter urbanístico.
5. Señalar los servicios públicos necesarios cuantitativa y cualitativamente.
6. Determinar los estímulos para lograr la participación de los particulares en el desarrollo urbanístico.

7. Armonizar los programas de desarrollo urbanístico de los organismos del sector público, entre sí y con los del sector privado.

### **CAPÍTULO III - DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA LOCAL**

**Artículo 45.-** En cuanto a los planes de desarrollo urbano local, cualquier modificación o reforma queda sujeta a los mismos requisitos de consulta, información y aprobación, previstos para su sanción original en esta Ley, pudiéndose establecer, por ordenanza, requerimientos adicionales.

### **CAPÍTULO IV - DE LOS DESARROLLOS DE URBANISMO PROGRESIVO**

**Artículo 70.-** Los desarrollos de urbanismo progresivo tienen por objetivo ofrecer soluciones de habitación para la población de menores recursos, acordes con su poder adquisitivo y dentro del régimen legal vigente, a fin de canalizar las iniciativas individuales o colectivas de los usuarios para el mejoramiento progresivo de la urbanización y de las unidades de vivienda, a medida que lo permita la situación económica de los grupos familiares.

**Artículo 72.-** Los desarrollos de urbanismo progresivo estarán orientados a:

1. Garantizar condiciones de salubridad y habitabilidad.
2. Reorientar la expansión anárquica de los centros urbanos.
3. Controlar las invasiones de población a los centros urbanos.

## Código Civil

### 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 Muebles

**Artículo 543.-** Los bienes del dominio público son inalienables; los del dominio privado pueden enajenarse de conformidad con las leyes que les conciernen.

**Artículo 544.-** Las disposiciones de este Código se aplicarán también a los bienes del dominio privado, en cuanto no se opongan a las leyes especiales respectivas.

**Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso  
Comercial**

**(Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014)**

**Decreto con rango, valor y fuerza de ley de regulación del  
arrendamiento inmobiliario para el uso comercial**

NICOLÁS MADURO MOROS

Presidente de la República

Con el supremo compromiso y voluntad de lograr la mayor eficacia política y calidad revolucionaria en la construcción del socialismo bolivariano, la refundación de la nación Venezolana, basado en principios humanistas, sustentado en condiciones morales y éticas que persiguen el progreso de la Patria y del colectivo, por mandato del Pueblo, de conformidad con lo establecido en el artículo 226 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela; y en ejercicio de las atribuciones que me confieren los numerales 8 y 20 del artículo 236 ejusdem, en concordancia con lo dispuesto en los literales “a” y “c” del artículo 2° de la Ley que Autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las Materias que se delegan, en Consejo de Ministros,

### **Decreto con rango, valor y fuerza de ley de regulación del arrendamiento inmobiliario para el uso comercial**

#### **Artículo 2**

A los fines de la aplicación e interpretación del presente Decreto Ley, se entenderá por “inmuebles destinados al uso comercial”, aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que dicho inmueble constituya una unidad inmobiliaria por sí solo, forme parte de un inmueble de mayor magnitud, o se encuentre anexado a éste.

#### **Artículo 4**

Quedan excluidos de la aplicación de este Decreto Ley, los inmuebles no destinados al uso comercial, tales como: viviendas, oficinas, industrias, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, inmuebles destinados a alojamiento turístico o de temporadas vacacionales, fincas rurales y terrenos no edificados.

## **CAPÍTULO II - DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA DEBERES Y DERECHOS**

### **Artículo 6**

La relación arrendaticia es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, en su carácter de propietario, administrador o gestor del mismo, y el arrendatario, quien toma dicho inmueble en arrendamiento para ejecutar en él actividades de naturaleza comercial, generen éstas lucro, o no.

Cuando el propietario del inmueble no fuere su arrendador, será solidariamente responsable, respecto de las obligaciones de la relación arrendaticia, conjuntamente con el administrador, gestor, mandante, recaudador o subarrendador, sin perjuicio de los negocios jurídicos que éstos hubieren celebrado o acordado.

La relación arrendaticia genera para las partes un conjunto de obligaciones y derechos de carácter personal, en las cuales prevalecerá, en el orden que se indica:

1. Las disposiciones del presente Decreto Ley.

2. Los reglamentos que desarrollen el presente Decreto Ley.
3. Las disposiciones contenidas en instrumentos normativos de rango sublegal, de carácter general, que fueren dictadas por el Ministerio con competencia en materia de comercio, de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto Ley.
4. Los contratos, acuerdos o convenciones establecidos de mutuo acuerdo por las partes, mediante la manifestación fehaciente de voluntad de las mismas. En tal sentido, no tendrán validez alguna las disposiciones establecidas en contratos de adhesión.

#### **Artículo 8**

Los arrendadores de inmuebles de uso comercial, están en la obligación de entregarlos en buen estado de mantenimiento y conservación, y solventes en servicios públicos domiciliarios, al inicio de la relación arrendaticia. A su vez, culminada la relación arrendaticia, el arrendatario deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo lo originado por casos fortuitos o de fuerza mayor.

#### **Artículo 10**

El arrendador tiene la obligación de garantizar el uso y goce pacífico del inmueble al arrendatario durante el tiempo del contrato.

#### **Artículo 12**

Las mejoras que se realicen en el inmueble comercial para adecuarlo al uso, sólo serán consideradas previo acuerdo entre las partes, y los gastos en que

se incurra serán por cuenta del arrendatario. Los bienes muebles contenidos en el local serán propiedad de quien demuestre haber asumido su costo.

### **Artículo 15**

El arrendatario no estará obligado a pagar primas por cesión; traspaso; arriendo; por venta de punto comercial; o aceptar como condición la compra de bienes muebles que se encuentren en el local que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato, a menos que el arrendatario manifieste su interés en adquirir dichos bienes muebles.

### **Artículo 16**

El arrendatario no podrá modificar el uso, rubro comercial, denominación y/o marca, establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento. Cuando, por la naturaleza del inmueble, condiciones propias de la actividad comercial o conveniencia de las partes, el arrendamiento del inmueble de uso comercial comprenda la obligación de vender ciertos bienes o prestar ciertos servicios, las partes acordarán lo conducente, pero el arrendatario no podrá ser obligado o limitado a vender productos o prestar servicios de determinadas marcas comerciales o adquiridos a determinados proveedores. Dicha prohibición alcanzará también a la adquisición de bienes o contratación de servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, cuidado u ornato del inmueble, salvo que así lo hubiese decidido el Comité Paritario de Administración de Condominio.

## **Artículo 17**

Se prohíbe cobrar cánones de arrendamientos que no sean aquellos calculados según los métodos que este Decreto Ley ofrece. Los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario no cumplan con el presente artículo, serán sancionados con la multa establecida en el artículo 44 del presente Decreto Ley, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario de iniciar los procedimientos establecidos en el presente Decreto Ley.

## **CAPITULO III – GARANTIAS**

## **Artículo 19**

El arrendador podrá exigir al arrendatario garantías en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. Estas podrán ser mediante depósito en efectivo o fianza. En ningún caso podrán coexistir ambos tipos de garantías.

Cuando se constituya depósito en dinero éste no podrá exceder el equivalente a tres meses (03) del canon de arrendamiento establecido, y deberá acreditarse en una cuenta bancaria exclusiva para esos fines a nombre del arrendador. Los intereses que se produzcan corresponderán al arrendatario, a menos que sean requeridos en ejecución de la garantía y, en todo caso, serán acumulados en la cuenta referida.

Cuando se constituya una fianza de fiel cumplimiento, esta no podrá exceder el equivalente a tres (3) meses del canon de arrendamiento establecido, y deberá ser emitida por una institución debidamente reconocida. En ningún caso, el arrendador podrá realizar cobro adicional por este concepto.

El órgano o ente competente en materia de la actividad aseguradora podrá emitir las normas que estime pertinentes y aprobará los modelos de contrato de fianza, para la correcta implementación de lo dispuesto en el presente artículo.

## **CAPITULO V – DE LOS CONTRATOS**

### **Artículo 24**

El contrato de arrendamiento contendrá, al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene; la duración será mínima de un (01) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor, no pudiendo ajustar el canon de arrendamiento si se diera continuidad o prórroga, a menos que supere un año, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del presente Decreto Ley; el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada; las obligaciones del arrendador y del arrendatario. Además, deberá señalar expresamente su apego a las consideraciones establecidas en este Decreto Ley.

## **CAPÍTULO V - DE LOS CÁNONES, SU PAGO Y FIJACIÓN**

## **Artículo 27**

El pago del canon de arrendamiento se efectuará en una cuenta bancaria cuyo único titular sea el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

Los datos correspondientes a la cuenta bancaria deberán ser establecidos en el contrato de arrendamiento.

En caso de cambio o modificación de la cuenta bancaria, el arrendador deberá, con quince (15) días antes de la fecha de pago, participar al arrendatario los datos de la nueva cuenta bancaria o de las modificaciones que se hubieren efectuado.

Si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial.

Estos montos sólo podrán ser retirados a solicitud expresa del arrendador.

## **Artículo 31**

El valor del inmueble para el momento de la transacción (VI) se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición. Le corresponde a la SUNDDE supervisar y acordar la metodología de avalúo a aplicar.

## Artículo 32

La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto Ley, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo:

1. Canon de arrendamiento fijo (CAF), según el cual se toma como base el valor actualizado del inmueble (VI), de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, dividido entre doce (12) meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad anual (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. Cuando se trate de centros comerciales y/o locales comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido, podrá ser como máximo de 20% sólo para el primer año.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{CAF} = (\text{VI}/12/\text{M} 2\text{A}) \times \text{M}2\text{a} \times \% \text{RA}.$$

Donde:

**CAF:** valor del canon de arrendamiento fijo mensual;

**VI:** valor del inmueble;

**M2A:** metros cuadrados arrendables;

**M2a:** metros cuadrados a arrendar;

**%RA:** porcentaje de rentabilidad anual.

2. Canon de arrendamiento variable (CAV) con base en porcentaje de ventas:

Se establecerá como referencia el Monto Bruto de Ventas realizadas (MBV) por el arrendatario, expresadas en la Declaración Regular del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al mes inmediatamente anterior. Si hubiere una Declaración Sustitutiva, el porcentaje del monto allí reflejado será sumado al porcentaje de ventas correspondiente al mes siguiente. El porcentaje a aplicar sobre el monto de ventas realizadas será definido por las partes y oscilará entre 1% y 8%, quedando esto claramente establecido en el respectivo contrato. Para casos de operaciones comerciales cuya actividad principal sea entretenimiento, las partes podrán convenir porcentajes entre 8% y 15%.

3. Canon de arrendamiento mixto (CAM) compuesto por porción fija más porcentaje de ventas:

La porción fija en ningún caso será superior a 50% de lo que correspondería a un canon de arrendamiento fijo, según lo establecido en el numeral 1.

El % de ventas en ningún caso será superior a 8%, según lo establecido en el numeral 2.

Cuando el porcentaje de ventas supere el doble de la porción fija, el canon mensual será el que resulte de aplicar lo establecido en el numeral 2,

suprimiéndose la porción fija, quedando todo esto claramente establecido en el respectivo contrato.

En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la SUNDDE su determinación.

La SUNDDE podrá modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social.

### **Artículo 36**

Los gastos comunes que deba pagar el arrendatario de cada inmueble destinado al uso comercial se calcularán sobre la base de la alícuota parte que corresponda a dicho inmueble, del valor total del inmueble que le sirve de asiento. Se entenderá por gastos comunes las erogaciones que deban realizarse para atender el mantenimiento y conservación del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, así como los servicios de aseo y limpieza, recolección y disposición de desechos sólidos, agua potable, energía eléctrica, vigilancia, reparación y mantenimiento de maquinaria y equipos, gastos de administración y cualesquiera otros bienes y servicios necesarios para el buen funcionamiento del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, y mejoren o hagan posible su funcionamiento.

El “Comité Paritario de Administración del Condominio”, podrá establecer contribuciones y/o fondos adicionales para atender gastos de mercadeo o propósitos especiales, cuando así se requiera para el mejor funcionamiento de las actividades comerciales.

### **Artículo 37**

Los gastos comunes serán cancelados por los arrendatarios cuando así lo disponga el respectivo contrato de arrendamiento y deberán ser fehacientemente demostrados por el administrador y descritos en la correspondiente factura, emitida según las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente sobre el particular.

Las reparaciones mayores serán por cuenta del arrendador.

Los honorarios contratados por concepto de administración o gestión de los gastos comunes o de condominio en ningún caso serán superiores a diez por ciento (10%) del monto total de los gastos comunes a que refiere este artículo.

## **CAPÍTULO VIII - DE LOS DESALOJOS Y PROHIBICIONES**

### **Artículo 41**

En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:

- a. El cobro por exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento;
- b. El arrendamiento de inmuebles con condiciones físicas inadecuadas;

- c. El subarrendamiento, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo;
- d. Establecer cánones de arrendamiento según procedimientos ajenos a lo estipulado en este Decreto Ley;
- e. Establecer cánones de arrendamiento en moneda extranjera;
- f. El cobro por activos intangibles tales como relaciones, reputación y otros factores similares;
- g. El ajuste al canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, salvo por lo previsto en el propio contrato y en el presente Decreto Ley;
- h. El cobro de multas por parte del arrendador por la no apertura del local comercial, por incumplimiento en el horario de apertura y/o cierre, por incumplimiento de imposiciones por el arreglo de fachadas y vitrinas y demás normas de convivencia; salvo que estas hayan sido establecidas de común acuerdo en las normas o reglamento de condominio por parte del Comité Paritario de Administración del Condominio;
- i. El cobro por parte del arrendador de cualquier otras penalidades, regalías o comisiones parafiscales, salvo por lo previsto en el contrato y en el presente Decreto Ley;
- j. El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia;
- k. La resolución unilateral del contrato de arrendamiento;

l. Dictar o aplicar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles vinculados con la relación arrendaticia, sin constancia de haber agotado la instancia administrativa correspondiente, que tendrá un lapso de 30 días continuos para pronunciarse. Consumido este lapso, se considera agotada la instancia administrativa;

m. La administración del contrato de arrendamiento por parte de empresas extranjeras no radicadas en el país.

## **2.4. Operacionalización de Variables**

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

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

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

### **Cuadro 1. Operacionalización de Variables**

Variable	Dimensión	Indicador	Instrumento
<b>Precios de mercado para un inmueble comercial</b>	Valoración inmobiliaria	-Valor actual inmueble -Precio compra-venta -Tasación: Terrenos	-Cálculos -Observación directa -Análisis documental
<b>Precios del costo en función a su renta para un inmueble comercial</b>	Análisis inmobiliario	-Inflación -Hiperinflación	-Entrevista -Análisis documental

**Fuente:** Uzcategui (2019)

## 2.5. Glosario de Términos

**Activos:** El activo son los bienes, derechos y otros recursos de los que dispone una empresa, pudiendo ser, por ejemplo, muebles, construcciones, equipos informáticos o derechos de cobro por servicios prestados o venta de bienes a clientes.

**Activos fijos:** Son bienes que tienen una vida útil relativamente larga, y por lo general, tienen como principal función su uso por parte de los propietarios, o no están para la venta dentro de las actividades normales.

**Avalúo inmobiliario:** es un documento elaborado por un valuador profesional, agente de la propiedad inmobiliaria o corredor de propiedades. Además del avalúo comercial, contiene información sobre el avalúo fiscal,

títulos de dominio, contribución, ubicación, tamaño, calidad de construcción y vida útil de la edificación que se desea comprar, construir, reparar o mejorar

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

**Bienes Inmuebles:** aquellos que no pueden de un lugar a otro y los que se adhieren permanentemente a ellos. Refiérase particularmente a la tierra, bienhechurías y sus derechos.

**Empresa:** Es una organización o institución dedicada a actividades o persecución de fines económicos o comerciales para satisfacer las necesidades de bienes o servicios de los solicitantes, a la par de asegurar la continuidad de la estructura

**Hiperinflación:** es aquella inflación que mensualmente supera el 50% durante 6 meses seguidos. Es decir, el comportamiento inflacionario se mide siempre y cuando sea mayor a 300% en seis meses.

**Inflación:** Consiste en un desequilibrio económico caracterizado por el crecimiento generalizado y continuo de los precios de los bienes, servicios y factores productivos de un país.

**Informes de avalúos:** Cuando el informe es el resultado de un encargo que involucra la valuación de un activo o activos, el informe debe transmitir, como mínimo:

- a) alcance de trabajo realizado
- (b) el enfoque o enfoques adoptados.
- (c) el método o métodos aplicados.
- (d) los insumos clave utilizados.

- (e) las suposiciones que se hayan hecho.
- (f) la(s) conclusión(es) de valor a las que se haya llegado.
- (g) la fecha del informe (que puede diferir de la fecha de valuación).

**Mercado:** Lugar teórico donde se encuentra la oferta y la demanda de productos y servicios y se determinan los precios.

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

**Uso Actual o Uso Existente:** es la forma en que un activo, pasivo o grupo de activos-pasivos se usa actualmente. El uso actual puede ser, pero no necesariamente es, el mayor y mejor uso.

**Uso Comercial:** aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicio como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que dicho inmueble constituya una unidad inmobiliaria por sí solo, forme parte de un inmueble de mayor magnitud, o se encuentre anexo a este.

**Valor de Mercado:** Es la cantidad estimada posible de un activo que será vendido en el mercado abierto, sujeto a los precios regidos por la oferta y la demanda.

**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).

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

Una vez formulado el problema de investigación, delimitados sus objetivos y asumidas las bases teóricas que orientarán el sentido de la misma de manera precisa, para indicar el tipo de datos que se requiere indagar, deben seleccionarse los distintos métodos y las técnicas que posibilitarán obtener la información requerida. A fin de cumplir con este importante aspecto inherente a todo proceso de investigación, se deberá elaborar el marco metodológico o la metodología dentro del proyecto de investigación. De acuerdo a lo anterior, en éste capítulo se cubrirán los aspectos metodológicos de la presente investigación, buscando dejar sin lugar a dudas las razones por las cuales se seleccionó la metodología planteada, su adecuación al problema de estudio y cuando corresponda, las posibles limitaciones.

#### **3.1. Tipo de la Investigación**

La postura epistemológica de esta investigación se enmarca dentro de un enfoque cuantitativo, con una orientación empírico positivista, de acuerdo a lo referido por (Hurtado citado en Hernández y Baptista, 2014), ya que utiliza,

La lógica de la verificación empírica de los hechos y sus causas, la complejidad del ser humano reducida a variables, calculando la probabilidad estadística, aplicando instrumentos codificados que permiten, tanto la tabulación como el análisis de los datos, para generar así conclusiones y recomendaciones en respuestas a los objetivos definidos (p.58)

De acuerdo con el propósito de la investigación cuantitativa, la misma se enmarca dentro del tipo de investigación descriptiva. Por ello según lo planteado por (Hernández y otros citado en Fernández y Baptista, 2014), “los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis” (p. 133).

En este sentido se describieron las variables de estudio para luego explicar el comportamiento de cada una de ellas. Igualmente, la misma es considerada de campo, puesto que según lo planteado por (Hernández y otros citado en Silva 2018), “los estudios de campo se caracterizan por que la información o data es recolectada de la realidad misma donde se suceden los hechos” (p.96), en este caso del inmueble comercial en estudio, el mismo ubicado en la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

### **3.2. Diseño de la Investigación**

El diseño de investigación hace referencia a la postura que adoptara el investigador para responder al problema planteado. En atención al diseño, la investigación es un trabajo de campo. Es de campo por cuanto la información

se obtiene directamente del análisis de la renta según el precio de mercado del inmueble comercial en estudio, el mismo ubicado en la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira, aplicando para ello las técnicas adecuadas de recolección de información las cuales se señalan posteriormente.

A tal respecto, (Arias, citado en Casanova, 2015) expone entre otras cosas, que “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” (p.42), es decir, el investigador obtiene la información sin alterar las condiciones existentes. De allí su carácter de investigación no experimental, en ese sentido, (Hernández, Fernández y Batista citado en Sampieri, 2014) afirma que los estudios no experimentales

Son aquellos que se realizan sin manipular deliberadamente la (s) variable (s) de análisis y los fenómenos son observados tal y como aparecen en el contexto natural del cual se tomarán, analizarán y estudiarán a efectos de poder obtener una visión clara de su comportamiento (p.21)

Por ello la información obtenida se analizara de acuerdo a la renta según el precio de mercado para un inmueble comercial, el mismo ubicado en la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira, donde se manejara la entrevista, observación directa, observación documental.

Así mismo es documental, ya que se hizo una revisión de fuentes claves de información, necesarias para la recolección de los factores intervinientes

en el estudio. Al respecto, (Sabino, citado en Cortes, 2016) define a la investigación documental como:

Un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos (p.27).

Ya que al revisar y analizar la información contenida en planos, avalúos anteriores, entre otros soportes, se podrá determinar que toda esta información aportara datos relevantes al análisis de renta según el precio de mercado para el inmueble comercial ubicado en la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

### **3.3. Población y Muestra**

La población según (Tamayo, citado en Arias 2018), “constituye el universo de la investigación. En este mismo orden de ideas, y según Sánchez (2018), la población de un estudio es “el universo de la investigación, sobre el cual se pretende generalizar los resultados. Está constituida por características o extractos que le permiten distinguir los sujetos unos de otros” (p. 162). Por tanto para esta investigación el universo lo constituyen un (01) Terreno ubicados en la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

#### **3.3.1. Muestra**

Para la escogencia de la muestra de la investigación se tomó en cuenta lo señalado por Fernández (2016), “la muestra es el conjunto de operaciones que se realizan para estudiar la distribución de determinados caracteres en la totalidad de una población o universo, partiendo de la observación de una fracción de la población considerada (p.20)”. En consideración a esta definición la muestra poblacional de la investigación fue de tipo probabilística, es decir todos los elementos tuvieron la probabilidad de ser elegidos.

Al respecto Castillo (2015) sostiene, “las muestras probabilísticas, se caracterizan porque se puede determinar de ante mano la probabilidad de selección de cada uno de los elementos que integran la población, siendo esta probabilidad siempre distinta de cero (p.106)”. Siendo así, los elementos muestrales será la misma población, es decir lo constituyen un (01) Terreno ubicados en la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

### **3.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos**

En toda investigación, la selección de técnicas e instrumentos para la recolección de datos dependerá de la metodología a utilizar, de la temática a investigar, los objetivos propuestos, la adecuación de cada situación y la accesibilidad al conocimiento del investigador. Al respecto (Balestrini, citado en Fernández y Baptista, 2014), explica que las técnicas de instrumentos “son los medios o procedimientos que el investigador utiliza para observar información necesaria que le permite dar respuesta a los objetivos de su investigación” (p.45). Por ende, se puede decir que las técnicas son procedimientos que tratan de garantizar la calidad, relevancia, coherencia y significación de la información recogida.

En la presente investigación la técnica utilizada fue la entrevista estructurada (EE), ahora bien, la utilización de las entrevistas cumplirá un papel sumamente importante en este tipo de investigación; así lo reseña Rodríguez, Gil y García (2016), "...donde uno de los medios para acceder al conocimiento, las creencias, los rituales, la vida de la sociedad o cultura obteniendo datos en el propio lenguaje de los sujetos" (p.168).

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

Otra técnica que se empleara en esta investigación para la recolección de la información, será la observación directa (OD), caracterizada por la naturaleza de la participación considerada en este sentido por Rodríguez, Gil y García (2016) como: "Un método interactivo de recogida de información que requiere una implicación de lo observado en los acontecimientos o fenómenos que está observando" (p.165). En consecuencia, la mencionada técnica supone un acercamiento verdadero, transparente donde el investigador se someterá a las exigencias que implica adaptar el doble rol de observador-participante, para así interrelacionar con los actores y lograr involucrarse en ella, de una manera efectiva y que por consiguiente le permita vivenciar las experiencias en su tiempo real.

También se usará el análisis documental (AD) definido el mismo por Sarmiento (2014), como “un conjunto de operaciones encaminadas a representar un documento y su contenido bajo una forma diferente de su forma original, con la finalidad de posibilitar su recuperación posterior e identificarlo” (p. 98). Por tanto el análisis documental es una operación intelectual que da lugar a un subproducto o documento secundario que actúa como intermediario o instrumento de búsqueda obligado entre el documento original y el usuario que solicita información. El calificativo de intelectual se debe a que el documentalista debe realizar un proceso de interpretación y análisis de la información de los documentos y luego sintetizarlo. Por ello se analizarán todos aquellos documentos como planos, avalúos anteriores, entre otros soportes que sirvan de apoyo.

### **3.5. Análisis de Datos**

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

Bajo esta perspectiva, Soler (2016), define la técnica cualitativa como aquella que “se realiza cuando se intenta descubrir el sentido o el significado de los hechos” (p.37). Es aquí donde el investigador se constituye en el instrumento principal, y a través de la interacción con la realidad recoge datos sobre la misma; lo que trae como consecuencia una formación del investigador, a nivel teórico y metodológico. Se aplica este tipo de investigación, mediante el análisis que se llevó a cabo al interpretar los datos recopilados en la observación directa, la entrevista, y en la descripción cada

uno de los referenciales del mercado inmobiliario tomados de los registros públicos competentes en materia inmobiliaria.

## CAPÍTULO IV

### ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

#### 4.1. Presentación de los Resultados

Para la presentación de los resultados obtenidos por medio de los análisis utilizados en la recolección de la información, este capítulo se estructuró en dos partes: la primera referida a los resultados obtenidos en el avalúo efectuado al inmueble de objeto de estudio ubicado en: la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, ver Estado Táchira (ver figura 1), y la segunda parte, está constituida por la situación del mercado inmobiliario en cuanto a la oferta y demanda para el uso comercial en la renta de inmueble .

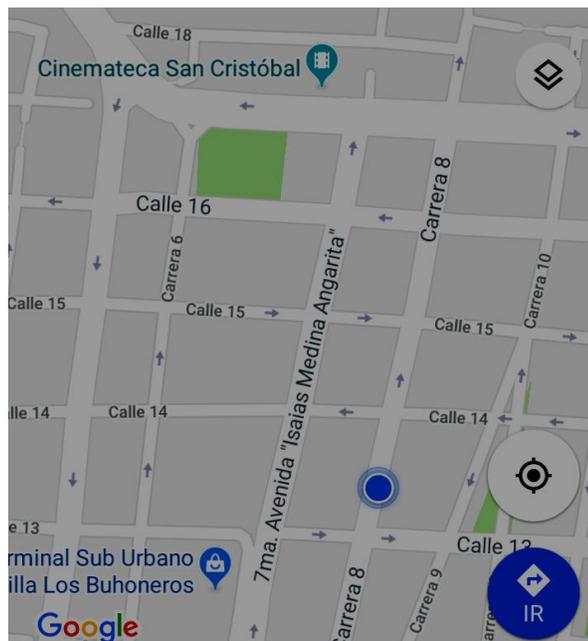


Figura N°1. Ubicación del inmueble

## **4.2. Primera Parte**

### **Informe Técnico De Avalúo**

**Inmueble vivienda unifamiliar con comercio vecinal. Ubicado en la carrera 8 con calles 13 y 14 parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.**

Protocolizado ante la oficina del registro público del segundo circuito del Municipio San Cristóbal bajo el número 24, tomo 36, protocolo primero a la fecha del 20 de octubre de 2006 Nro catastral 04-01-07-23

Elaborado por:  
Ing. Yeffer Uzcategui  
C.I. V- 17.502.617

San Cristóbal, 15 de FEBRERO del año 2019

### **Contenido**

Certificación  
Resumen del avalúo

1. Generalidades.
  - 1.1. Objeto del avalúo
  - 1.2. Fecha del informe
  - 1.3. Metodología Valuatoria
2. Aspectos Legales.
  - 2.1. Ubicación
  - 2.2. Título de propiedad
  - 2.3. Tipo de inmueble
3. Características de la zona.
  - 3.1. Descripción
  - 3.2. Servicios

- 3.3. Vialidad
- 3.4. Tipo de construcciones de la zona
- 3.5. Características geográficas
- 3.6. Climatología
- 3.7. Zonificación
  
- 4. Descripción de los muebles.
  - 4.1.1. Distribución
  - 4.1.2. Características constructivas
  - 4.1.3. Área de construcción
  - 4.1.4. Acabados
  - 4.1.5. Estado de conservación y mantenimiento
  
- 5. Formación del Valor.
  - 5.1. Valor del bien
  
- 6. Conclusiones
  
- 7. Anexos

### **Certificación**

El Tasador abajo firmante certifica:

- Actuar libre de presiones, con total independencia de criterios, de buena fe apegado a la Ley como lo establece el artículo 453 del Código Civil.
  
- No se tiene ningún interés, ni directo, ni indirecto con la propiedad evaluada en cualquier posible operación comercial, ni lazos de afectividad familiar ni consanguinidad con el propietario, ni de ninguna otra índole.
  
- Que el avalúo obtenido, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y admitidos como justos en el proceso valuatorio.
  
- Que todos los datos obtenidos de terceros o de archivos para confeccionar las estadísticas necesarias en el estudio son ciertos hasta donde alcanza la buena fe del Tasador, no se ha exagerado u omitido detalle importante que pudiera afectar o influir en el resultado del avalúo.

- La información emitida en el presente informe es de carácter confidencial y no podrá ser utilizada por terceros sin la debida autorización del tasador.

Ing. Yeffer Uzcategui  
C.I. V- 17.502.617

### **Resumen Informe de Avalúo**

<b>Fecha del avalúo:</b>	15 de FEBRERO del año 20179
<b>Propietario:</b>	Iris Iraima Arellano Araque
<b>Objeto:</b>	Inmueble vivienda unifamiliar con comercio vecinal un área de construcción de cuatrocientos veintiocho metros cuadrados con ciento setentas y nueve con setenta y ocho decímetros cuadrados (179,78mts2)
<b>Ubicación:</b>	En la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.
<b>Tipo de inmueble:</b>	Vivienda Unifamiliar con Comercio Vecinal, construida en terreno propio.
<b>Topografía:</b>	Plana con inclinación hacia el Noroeste
<b>Situación legal:</b>	Terreno propio.
<b>Servicios públicos:</b>	Acueducto – cloacas – Electricidad – Aseo Urbano Vialidad – Transporte público – Teléfono.
<b>Valor del inmueble:</b>	<b>457.581.721,75 Bsf.</b>
<b>Elaborado por:</b>	Ing. Yeffer Uzcategui

Código: CM117-FEB2019

	<b>Área( Mts2)</b>	<b>Bsf.</b>	<b>Bsf/mts2</b>
<b>Cálculos de Construcción:</b>			
<b>Carrera 8 Nro 13-54 Parroquia San Juan Bautista</b>	179,78	233.036.318,67	1.296.230,50
<b>Cálculos de terreno: Carrera 8 Nro 13-54 Parroquia San Juan Bautista</b>	172,00	164.860.830,68	958.493,20
<b>Factor de zona</b>	Fz		1,00
<b>Factor de circulación</b>	Fc		1,00
<b>Factor de frente</b>	Ff		1,00
<b>Porcentajes de valorización de terrenos</b>	Fu		1,15
<b>Valor del inmueble</b>	Fz x Fc x Ff x Fu x valor terreno -construccion Bsf		
<b>Valor del inmueble</b>	1,00x 1,00x 1,00 x 1,15 x ( 117.033.562,01 + 164.860.830,68)Bsf		
<b>Valor del inmueble</b>		<b>457.581.721,75</b>	

## 1. Generalidades

### 1.1. Objeto del Avalúo

Determinar el valor del inmueble mediante las técnicas valuatorias comprendido por una Vivienda Unifamiliar, construido en terreno propio. Las cuales determinan la escasez, la oportunidad, la utilidad, la deseabilidad, la disponibilidad y el poder de cambio o transferencia de un bien.

## **1.2. Fecha Del Informe**

El avalúo del inmueble se efectuó el día 15 de FEBRERO del año 2019 y el informe se realizó al día 15 de FEBRERO del año 2019.

## **1.3. Metodología Valuatoria**

Para la determinación del valor se utilizan dos métodos: Método del Mercado para las el terreno y Ross-Heidecke para la construcción.

## **2. Aspectos Legales**

### **2.1.- Ubicación**

El inmueble, se encuentra ubicado en la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.



**Figura N°2. Croquis de ubicación**

## 2.2.- Título De Propiedad

El inmueble vivienda unifamiliar es propiedad privada, con un área de construcción de ciento setenta y nueve metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados (179,78mts<sup>2</sup>), en un lote de terreno de ciento setenta y dos metros cuadrados (172,00 mts<sup>2</sup>), protocolizado ante la oficina del registro público del segundo circuito del municipio San Cristóbal bajo el el número 24, tomo 36, protocolo primero a la fecha del 20 de octubre de 2006 Nro. Catastral 04-01-07-23, ver figura 3

Entre la Asambleá del Municipio San Cristóbal, ente Público Territorial local en jurisdicción del Estado Táchira, de la República Bolivariana de Venezuela, representada en este acto por el ciudadano GERARDO WILLIAM MENDEZ GUERRERO, venezolano, mayor de edad, soltero, de Profesión Ingeniero, titular de Cédula de Identidad N° V-643.282, de este domicilio y NABE, ALCALDE DEL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, proclamado según credencial de fecha 03-11-2004, publicada en Gaceta Municipal Extraordinaria N° 034 del mes de Noviembre de 2004, y Juramentado en Sesión Extraordinaria del 09-11-2004, publicada en la Gaceta Extraordinaria N° 035 del mes de Noviembre de 2004, en uso de las facultades legales conferidas por el Artículo 88 numeral 6° de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, Debidamente facultado para otorgar y protocolizar el documento, por ante la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente y de conformidad con la Ordenanza Especial Para Regularizar la Propiedad de Terrenos Municipales sobre los cuales se han constituido Barrios y Urbanizaciones populares de la Villa de San Cristóbal, por el presente documento DECLARO: Que hoy en venta a la ciudadana IRIS RAÍMA ARELLANO ARAGUE, divorciada, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad Nro. V- 6432931, jurídicamente capaz y domiciliada en esta ciudad de San Cristóbal, un lote de terreno ubicado en la carrera 8 N° 13-54, Parroquia San Juan Bautista, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira, distinguido con el N° Catastral N° 20-23-04-021-001-027-024-000-000-000 y un área bruta aproximada de CIENTO NOVENTA Y DOS CON CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (192,49 mts.<sup>2</sup>) encontrándose dentro de las con las siguientes coordenadas y medidas: Norte: con medidas que son o fueron de Ana Julia Sánchez de Guerra, mide treinta y seis metros con diez centímetros, línea quebrada (36,10 mts. L.Q.), Sur: con medidas que son o fueron de Carmen Socorro Vda. de Vaghi, mide treinta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros, línea quebrada (34,78 mts. L.Q.), Este: Con medidas que son o fueron de Marcelino Cárdenas, mide siete metros con treinta centímetros, línea quebrada (7,30 mts. L.Q.) y Oeste: en parte con la carrera 8, mide seis metros con cinco centímetros (6,05 mts.), y en parte con Ana Julia Sánchez, mide tres metros con treinta y cinco centímetros (3,35 mts.), sumando un total de nueve metros con cuarenta centímetros en línea quebrada (9,40 mts. L.Q.), y un área neta de CIENTO SETENTA Y NUEVE CON SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (179,78 mts.<sup>2</sup>), ya que pierde DOCE CON SETENTA METROS CUADRADOS (12,70 mts.<sup>2</sup>) por afectación de alineamiento futuro, por el lado Norte: Pierde dos metros con diez centímetros (2,10 mts.), quedando en veintinueve metros, línea quebrada (29,00 mts. L.Q.) y por el lado Sur: Pierde dos metros con diez

centímetros (2,10 mts.), quedando en treinta y dos metros sesenta y ocho centímetros, línea quebrada (32,68 mts. L.Q.) El lote de terreno que aquí se vende tiene un valor por metro cuadrado de la CIENTOAVO DE BOLÍVAR FUERTE (Bs. F. 0,091) que al ser multiplicados por el área neta del lote da un total de DIECIOCHO CÉNTIMOS DE BOLÍVAR FUERTE (Bs. F. 0,18), los cuales han sido debidamente pagados por ante la Oficina de Tesorería de la Dirección de Hacienda Municipal de Municipio San Cristóbal según se evidencia de recibo de pago Nro 783049 de fecha 24/03/2008. Dicho terreno fue desafectado de su condición de ejido según lo dispuesto en el artículo 3.º de la Ordenanza Especial Para Regularizar la Propiedad de Terrenos los cuales se han constituido Barrios y Urbanizaciones Populares de la Villa de San Cristóbal publicada en Gaceta Municipal Extraordinaria 0081 de fecha 01 de Diciembre del 2005, reformada parcialmente y publicada en Gaceta Municipal Extraordinaria N° 073 de fecha 20-10-2006. El bien objeto de esta venta le pertenece a la Municipalidad de San Cristóbal, como parte de mayor extensión adquirida mediante documento protocolizado ante la Oficina Subalterna de Registro Público de San Cristóbal, en fecha dos (02) de Enero de mil novecientos sesenta, codificado con el número uno (01), el bien que aquí se vende no aducida suma alguna por conceptos tributarios o derechos, no lo afectan gravámenes y tiene la servidumbre reglamentaria y condiciones que le son esenciales. El comprador del lote de terreno objeto del presente contrato, queda obligado a: 1) Cumplir estrictamente la legislación Nacional y Municipal que rige la materia de construcción y uso del espacio. El comprador conoce y se somete a las condiciones especiales de venta previstas en la Ordenanza Especial Para Regularizar la Propiedad de Terrenos Municipales sobre los cuales se han constituido Barrios y Urbanizaciones populares de la Villa de San Cristóbal y su respectiva reforma, así como las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico urbanístico Municipal y que igualmente dichas disposiciones se considerarán incorporadas al respectivo contrato, específicamente, la prohibición de enajenación del lote de terreno objeto de la presente venta, por un lapso de diez (10) años, contados a partir de la fecha del otorgamiento del presente beneficio. El lote de terreno objeto de la presente venta, podrá ser gravado mediante hipoteca, prenda, constitución de fidejua, o ser sabido de este lote de terreno, en el lapso de los diez (10) años, solo podrá hacerse previa autorización por el Consejo Municipal mediante solicitud del propietario, reservándose la primera opción de compra al Municipio. La Municipalidad no podrá cederse a saneamiento de Ley N° 9101 IRIS RAÍMA ARELLANO ARAGUE, ya identificada, declara que acepta la venta que se me hace, por medio del presente documento y en los términos antes expresados. Así lo decimo y firmamos en dos ejemplares de un mismo tenor y en un solo estado, a la fecha de la sus respectiva de registro. *Wilder Mendez*

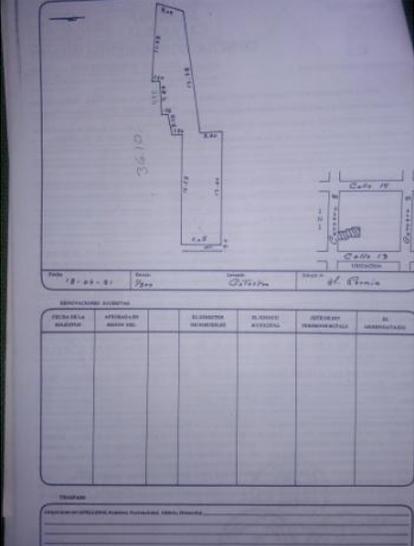


Figura N°3. Título de propiedad

2.3. Tipo de Inmueble

El inmueble a Justipreciar está constituido por una Vivienda Unifamiliar con Comercio Vecinal sobre terreno propio, en la parcela numero del urbanismo, configurada con un diseño de ángulos rectos estilo minimalista

para un mejor aprovechamiento del espacio, desarrollándose una distribución interesante sobre un terrero propio la cual consta en documentos anexos, es una vivienda tipo colonial conformada por planta baja y local comercial anexo distribuido de la siguiente manera:

- **Primera Planta**

1. Techo de Tejas
2. Piso de Cerámica
3. Paredes Con frisos y pinturas en optimas condiciones
4. 4 habitaciones, ninguna posee baño.
5. 1 baño con piezas sanitarias, agua fría y caliente.
6. 1 sala
7. 1 comedor
8. 1 cocina
9. No posee puesto de estacionamiento.

- **Local comercial**

1. Entrada independiente,
2. Construcción similar a la de la casa tipo colonial,
3. Con techo de teja y cubierto con machimbre,
4. Piso de cerámica, baño privado,
5. Frisos y paredes en buenas condiciones
6. Además de todos los servicios básicos



Figura N°4. Fachada del inmueble (local y vivienda)



**Figura N°5. Sala del inmueble**



**Figura N°6. Local anexo del inmueble**

### **3. Características De La Zona**

#### **3.1- Descripción**

San Cristóbal, capital del estado Táchira, por ende la de mayor tamaño e importancia. Fue fundada el 31 de marzo de 1561 por el capitán Juan Maldonado de Ordóñez y Villaquirán, con la intención primigenia de hacer de la Villa un punto para el descanso de los viajeros. La ciudad ha experimentado un proceso de crecimiento tal, que hoy se erige como un dinámico centro urbano, cuya población supera los 640.000 habitantes.

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. Allí juega la selección nacional para las eliminatorias de los mundiales de fútbol, La copa Libertadores de América y otras. Otro acontecimiento deportivo de la ciudad es la Vuelta al Táchira, que congrega a destacados especialistas de esta disciplina.

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. 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.

La Concordia es la parte sur de San Cristóbal, era un sitio 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.

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 Jaimes 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. Ellos crean unas pequeñas casitas y comienzan a darle sentido de urbanismo a lo que sería La Concordia, y a partir de ese año se va olvidando el nombre de La Sabana, y comienza a llamarse La Parroquia. Es cuando el General Medina construye frente a Propatria la cárcel pública o modelo de San Cristóbal, que es inaugurada en diciembre de 1944 en un acto solemne. Pero previo a esto en el año 1932 se construye el estadio Táchira, en el mismo lugar donde existe actualmente y fue



reinaugurado en el año 1946 con un juego de pelota sabanera de béisbol. Esta zona también toma fuerza con la construcción del gimnasio 2 de diciembre, pues la delegación tachirense había ganado el subcampeonato nacional de basquetbol y eso

motivo a que el general Marcos Pérez Jiménez construyera dicho gimnasio en 1954, el cual le colocan el nombre de Pérez Jiménez y con el derrocamiento de éste, le cambian el nombre a "Arminio Gutiérrez Castro", nombre de un famoso basquetbolista de la época. Pérez Jiménez le da una gran fuerza a La Concordia, y para mejorar el nivel de vida de los ciudadanos de la época construye la gran Avenida Circunvalación Sur, hoy día llamada Avenida 19 de abril.

Paralelo a esta obra, construye también la urbanización Unidad Vecinal como un gran desarrollo de Alberto Díaz González, dando impulso a la construcción de la urbanización Mérida, la cual se hizo en homenaje al

cuatricentenario de la ciudad de Mérida en 1958, y llevaba en sus calles y carreras nombres de personalidades ilustres de Mérida, aún se mantienen estos nombres en calles y carreras de La Mérida. El Círculo Militar se crea en 1957 y vemos como Pérez Jiménez le da fuerza física al sector de La Concordia. También se crea en esta zona y en el mandato de Pérez Jiménez el albergue de menores que lleva el nombre Alfredo J. González, y la obra emblema por excelencia como lo era y sigue siendo el gran Hospital Central construido en 1958. Alrededor de todas estas obras importantes se va armando la periferia del caso de La Concordia, y en lo que hoy se llama Plaza Venezuela, se conoció anteriormente como barrio Corea que albergaba hoy día al barrio Pozo Azul, al Paradero, y el popular sector del 23 de enero.

En estas zonas de La Concordia fueron asentándose los trabajadores de una empresa que se funda en este sector que es Telares del Táchira, creada por un visionario como lo fue Don José Rafael Cortes, así como los trabajadores colombianos que fueron haciendo de esta zona su lugar para habitar.

### **3.2. Servicios**

El sector cuenta con los servicios básicos: cloacas, acueducto, electricidad, teléfonos, aseo urbano, vialidad asfaltada y amplia facilidad de transporte público.- La capacidad de los servicios mencionados satisface la demanda de la población.

### **3.3. Vialidad**

El sistema local de vía de acceso al inmueble lo constituye la carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

### **3.4.- Tipo de construcción predominante en la zona**

En el sector predominan las edificaciones de carácter residencial con comercio vecinal, donde en su mayoría están constituidas por urbanizaciones de viviendas unifamiliares con unas altitudes no mayores a 7 metros, sin embargo, frente al inmueble se encuentra la universidad de los andes el cual se encuentra conformado por edificios constituidos de 4 plantas, donde ninguno sobrepasa los 14 metros de altura.

### **3.5. Características geográficas**

La ciudad de San Cristóbal se encuentra a una latitud de 07°46'02" y a una longitud de 72°13'30", con una altitud de 818 metros sobre el nivel del mar.

### **3.6. Climatología**

San Cristóbal presenta una climatología de tipo Tropical lluvioso de selva, con una temperatura promedio de 23.2°C y con precipitaciones que están entre los 1.322 mm. Anuales, siendo sus meses picos Junio o Julio.



- **Por el SUR:** Con mejoras de Carmen Socorro Viuda de Veghtserían 34,78m por la línea de la quebrada
- **Por el ESTE:** Con mejoras de Marcelino Cárdenas, mide 7,3m por quebrada
- **Por el OESTE:** Carrera 8 son 6,05m mas parte de Ana Julia Sánchez 3,35m = 9,4m

#### **4.1.2. Superficie**

La superficie no es regular, tiene un área de construcción de ciento setenta y nueve metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados (179,78mts<sup>2</sup>)

#### **4.1.3. Topografía**

La topografía plana con ligera inclinación en la zona hacia los linderos del NOROESTE.

#### **4.2. Estado de conservación**

El inmueble se encuentra en un estado de conservación regularmente aceptable, necesita reparaciones sencillas conservación en cuanto a la calidad, por lo que el coeficiente según el Método de Depreciación de Ross Heideck es de 18,1.

## 5.- Valor del Inmueble

Para la determinación del valor del inmueble se analiza el valor de la edificación

### 5.1. Valor del Terreno

Para calcular el valor del terreno se obtuvieron ochenta referenciales de operaciones de compra y venta de la zona, en la Oficina Subalterna del Registro Público del Municipio San Cristóbal, presentados en el **Cuadro de Referenciales**. Se procesaron los referenciales con la técnica de Regresión Lineal Múltiple, asumiendo como variable dependiente el Precio VALOR (V.) y como variables independientes la Fecha de Venta (T) y el Área (A).y la localización (L) Mediante comprobación de los resultados se eliminaron los referenciales distorsionantes y se hizo una nueva Regresión, presentada en la Hoja de **Cálculo del Valor** Con un resultado de  $R^2 = 0,777$ , que garantiza una buena correlación entre las variables. A continuación se presenta:

### Regression Summary

#### Valor vs. 3 Independents

Row exclusion: CALLE 16 DOC SEXTO.svd

Count	19
Num. Missing	1
R	,880
R Squared	,774
Adjusted R Squared	,729
RMS Residual	7831021,343

### ANOVA Table

#### Valor vs. 3 Independents

Row exclusion: CALLE 16 DOC SEXTO.svd

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	3	3149404212901330,000	1049801404300440,000	17,119	<,0001
Residual	15	919873429203937,000	61324895280262,000		
Total	18	4069277642105260,000			

### Regression Coefficients

#### Valor vs. 3 Independents

Row exclusion: CALLE 16 DOC SEXTO.svd

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	682043,437	5172405,000	682043,437	,132	,8968
Tiempo	576091,317	82111,602	,947	7,016	<,0001
Localizacion	-19245123,934	11865060,460	-,223	-1,622	,1256
Area	-82,639	215,476	-,049	-,384	,7067

### Correlation Matrix

Row exclusion: CALLE 16 DOC SEXTO.svd

	Tiempo	Localizacion	Area	Valor
Tiempo	1,000	,388	,069	,857
Localizacion	,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 values.

<b>Dirección</b>	<b>Tiempo</b>	<b>Localización</b>	<b>Área</b>	<b>Valor</b>	<b>Residual Valor</b>	<b>Fitted Valor</b>	<b>Predicted Valor</b>
Urb Mariumenia	1,000	0,300	240,510	50000,000			
Urb Mariumenia	1,000	0,300	237,070	50000,000			
Barrio El Mirador	1,000	0,300	180,000	200000,000			
Barrio La Chucuri	2,000	0,300	180,000	2000000,000			
Sector Mata De Guadua	4,000	0,300	253,500	150000,000			
Aldea Zorca	11,000	0,300	720,070	100000,000			
Sector La Cueva Del Oso	11,000	0,400	176,890	450000,000			
Av Ppal De Pueblo Nuevo	11,000	0,600	170,450	420000,000			
Barrio Sucre Parte Alta	11,000	0,600	306,650	3500000,000			
Conj Res Cantarrana Suites	18,000	0,600	83,970	500000,000			
Aldea Lagunillas-Zorca	22,000	0,300	200,000	120000,000			
						-	
Barrio Santa Elena	23,000	0,500	165,000	1000000,000	11404501,730	12404501,730	
Barrio La Chucuri	23,000	0,300	119,000	300000,000			
Conj Res Santa Fe	24,000	0,400	91,650	2500000,000	2143374,900	356625,100	
Barrio Las Mercedes	31,000	0,500	160,000	500000,000			
Barrio La Alianza	31,000	0,300	200,000	1500000,000			
Barrio Colinas Del Torbes	32,000	0,200	1449,730	5000000,000			
Av Rotaria	32,000	0,300	38853,370	10000000,000	888625,339	9111374,661	
Aldea Zorca	34,000	0,600	143,550	600000,000			
Sector Los Bucares	36,000	0,600	175,690	80000,000			
Barrio Las Margaritas	36,000	0,300	161,000	200000,000	9634192,976	-9434192,976	
Sector Mata De Guadua	37,000	0,400	210,700	120000,000	-2879267,651	2999267,651	
Estancia Del Norte Club							
Reside	38,000	0,400	165,100	1100000,000			
Barrio La Alianza	39,000	0,300	105,000	4000000,000			
Barrio La Chucuri	39,000	0,200	248,050	300000,000			

Aldea Zorca	43,000	0,400	168,000	100000,000	
Urb Los Kioskos	43,000	0,900	164,720	1000000,000	
Sector Mata De Guadua	46,000	0,600	811,490	900000,000	
Sector Mata De Guadua	46,000	0,600	240,000	400000,000	
Sector Pueblo Nuevo	46,000	0,600	155,500	500000,000	
Sector Pueblo Nuevo	46,000	0,600	155,500	22000000,000	
Conj Res Cantarrana Suites	46,000	0,600	83,970	300000,000	
Sector Paramillo	50,000	0,600	153,790	300000,000	
Estancia Del Norte Club Reside	52,000	0,400	109,690	1100000,000	
Sector Valle Verde	58,000	0,500	216,000	400000,000	
Estancia Del Norte Club Reside	64,000	0,500	160,570	2589760,000	
Aldea Lagunillas-Zorca	71,000	0,300	625,000	500000,000	
Av Ppal De Pueblo Nuevo	71,000	0,600	2766,120	585000,000	
Urb El Lobo	71,000	0,600	201,100	2300000,000	
Estancia Del Norte Club Reside	72,000	0,800	107,780	1647000,000	
Urb Nueva Guayana	73,000	0,800	2168,000	8000000,000	
Barrio La Popa	74,000	0,400	140,000	350000,000	
Urb Las Lomas	74,000	0,400	1800,000	2500000,000	
Sector Paramillo	78,000	0,600	1589,530	45000000,000	8744881,846 36255118,154
Sector Pueblo Nuevo	80,000	0,600	1000,000	600000,000	
Av Los Agustinos	81,000	0,500	741,910	19000000,000	
Conj Res Santa Fe	81,000	0,400	91,650	1000000,000	
Av Antonio Jose De Sucre	86,000	0,400	200,000	22000,000	
Av Antonio Jose De Sucre	86,000	0,400	100,000	100000,000	
Urb Luna Dorada	88,000	0,400	224,000	50000000,000	

Av Democrata	94,000	0,800	377,000	10000000,000		
Sector Paramillo	96,000	0,600	88,400	253000,000		
Sector Paramillo	96,000	0,600	65,000	223000,000		
Barrio Bolivar	99,000	0,400	81,000	300000,000		
Urb El Lobo	99,000	0,600	241,500	5000000,000		
Sector El Cucharo	99,000	0,200	72,000	200000,000		
Sector Colinas De Carabobo	101,000	0,900	193,090	4000000,000		
Conj Res Cantarrana Suites	101,000	0,700	83,970	1500000,000		
Barrio La Chucuri	101,000	0,200	119,000	430000,000		
Sector Paramillo	103,000	0,700	280,550	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	-4945949,107	5345949,107
Sector La Ortiza	106,000	0,200	144,000	150000,000		
Barrio Colinas Del Torbes	109,000	0,300	161,000	200000,000	-4871105,901	5071105,901
Estancia Del Norte Club						
Reside	110,000	0,500	112,360	2828500,000		
Urb Villa Hermosa	110,000	0,400	250,000	10000000,000		
Barrio El Mirador	115,000	0,600	298,340	1050000,000		
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	5174073,190	-4974073,190
Barrio Bolivar	122,000	0,600	134,900	700000,000		
Barrio Colinas Del Torbes	128,000	0,300	6443,370	19150000,000		
Barrio Machiri	129,000	0,400	119,000	240000,000		
Barrio Loma De Panaga	129,000	0,200	12963,000	750000,000	-2484323,863	3234323,863
Sector La Cueva Del Oso	130,000	0,600	121,050	500000,000		

Av Universidad De Los Andes	131,000	0,600	3404,500	3000000,000
Av Libertador	137,000	0,900	6885,270	5000000,000
Sector Pueblo Nuevo	138,000	0,700	300,000	15000000,000
Av Universidad De Los Andes	141,000	0,600	214,030	1500000,000
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
Sector Mata De Guadua	171,000	0,500	108,000	150000,000
Sector La Cueva Del Oso	172,000	0,400	106,530	500000,000
Sector La Cueva Del Oso	172,000	0,400	117,300	1400000,000
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
<b>Objeto Galpón Barrio Obrero</b>	<b>331,000</b>	<b>1,000</b>	<b>179,780</b>	<b>164.860.830,685</b>

## - Valor de la Construcción

Método Del Costo: para la formación del valor de los inmueble(s) se utilizo el método de valores agregados. Este método consiste; en determinar el costo de reposición o reemplazo de la construcción o mejoras y adicionar el valor del terreno para obtener un valor global del mismo.

$$VI = Vm + Vt.$$

DE DONDE:

(Vm): el valor de reposición o reemplazo.

(Vt): valor del terreno de los referenciales.

Determinación Del Valor De Reposición O Reemplazo (Vm): se obtiene con la actualización de los costos originales de todos los componentes de la construcción. Este valor está basado en el presupuesto actualizado de la construcción del inmueble, (Bs/m<sup>2</sup>). Una vez obtenido el valor actual de reposición de las mejoras, se aplicara la depreciación actual mediante procedimientos válidos de actualización, en este caso el método de Ross Heidecke.

Valor Actual Del Inmueble (VA):  $VA = VR - D.-$

De donde:

(VR): Valor de reposición o reemplazo.

(D): Depreciación.

Factor de depreciación de ross:  $(\beta) := 1/2 \times \{ (e / vp) + (e / vp)^2 \}$

De donde:

(e): Edad aparente de la edificación.

(vp): Vida probable de la edificación.

Depreciación Acumulada: ( D ): = ( VR- Vr ) x (  $\beta$  + ( 1-  $\beta$  ) x C )

De donde:

(C): Coef. de depreciación de Heideck.

### Coef. De Depreciación De Heideck

Estado	Condición Física	Clasificación	C %
1,00	Nuevo, no necesita reparación.	Excelente	0,00
1,50		Muy bueno	0,032
2,00	Regular, conservación normal.	Bueno	2,52
2,50		Intermedio	8,09
3,00	Necesitando reparaciones sencillas	Regular	18,10
3,50		Deficiente	32,20
4,00	Requiere reparaciones importantes	Malo	52,60
4,50		Muy malo	75,20
5,00	Estado de demolición	Pésimo	100,00

**Cálculos de Construcción: CARRERA 8 Nro 13-54 PARROQUIA SAN JUAN BAUTISTA**

**CALLE 16 INMUEBLE SEXTO**



Alfa=  $1/2[(e/Vp)/(e2/Vp2)]$   
 Alfa= 0,1418  
 Fd= Alfa+(1-alfa)\*C  
 Fd= 0,2971  
 Da= (VR-Vr)\*Fd  
 Da= 85.069.375,50 BsF  
 Va= **233.036.318,67 BsF**

area	179,78	MTS2	
		%	Bsf(M2)
Trabajos Preliminares		0,91	13443,88877
Infraestructura		9,18	136444,3483
Superestructura		25,03	371786,7051
Instalaciones Sanitarias		8,92	121176,5736
Instalaciones Electricas		7,43	110522,1494
Paredes		7,82	116129,9541
Revest y Acabado Interno		3,21	47684,96108
Revest y Acabado Externo		1,09	16229,23803
Pavimento		8,93	132619,1626
Carpinteria		0,63	9284,452065
Herreria		10,22	151782,2655
Cerrajeria		0,49	7241,885343
Impermeabilizacion		3,03	45048,17288
Pintura		1,61	23953,88996
Vidrios		0,56	224390,8734
Artefactos Sanitarios		0,92	92829,57872
Sistema de bombeo		0,91	13443,88877
Otros Equipos		4,7	69856,23207
Obras Exteriores		4,41	65548,25704
		<b>100,0</b>	<b>1.769.416,48</b>

ESTADO	CONDICIÓN FÍSICA	CLASIFICACIÓN	C %
1	NUEVO, NO NECESITA REPARACIÓN.	EXCELENTE	0
1,5		MUY BUENO	0,032
2	REGULAR, CONSERVACIÓN NORMAL.	BUENO	2,52
2,5		INTERMEDIO	8,09
3	NECESITANDO REPARACIONES SENCILLAS	REGULAR	18,1
3,5		DEFICIENTE	32,2
4	REQUIERE REPARACIONES IMPORTANTES	MALO	52,6
4,5		MUY MALO	75,2
5	ESTADO DE DEMOLICION	PESIMO	100

		Area( Mts2)	Bsf.	Bsf/mts2
VALOR CONSTRUCCION	Cálculos de Construcción: CARRERA 8 Nro 13-	179,78	233.036.318,67	1.296.230,50
	TOTAL (BS)	179,78	233.036.318,67	1.296.230,50
VALOR TERRENO	Cálculos deTERRENO: CARRERA 8 Nro 13-54 f	172,00	164.860.830,68	958.493,20
TOTAL TERRENO			164.860.830,68	
		Fz	1,00	
	FACTOR DE CIRCULACION	Fc	1,00	
	FACTOR DE FRENTE	Ff	1,00	
	PORCENTAJES DE VALORIZACION DE TERRE	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 ( 117.033.562,01+164.860.830,68)Bsf		
	VALOR DEL INMUEBLE	457.581.721,75 Bsf.		

TERRENO-CONSTRUCCION BSF 457.581.721,75

Porcentajes de valorización de terrenos

**Por ubicación:**

n = F/f= desarrollo frente (12)/12  
 esquina 1,00  
 F=frente y fondo  
 f=frente medial

	Tabla I (%)	1+0,15	1,15		
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

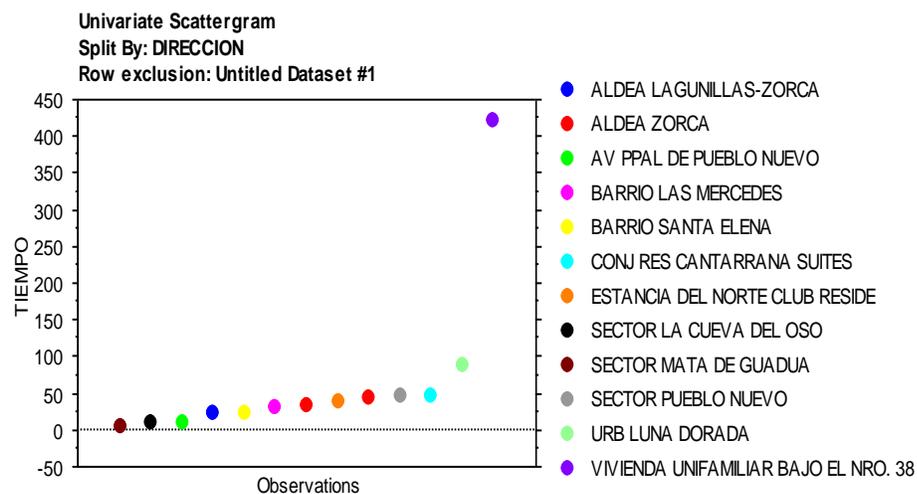
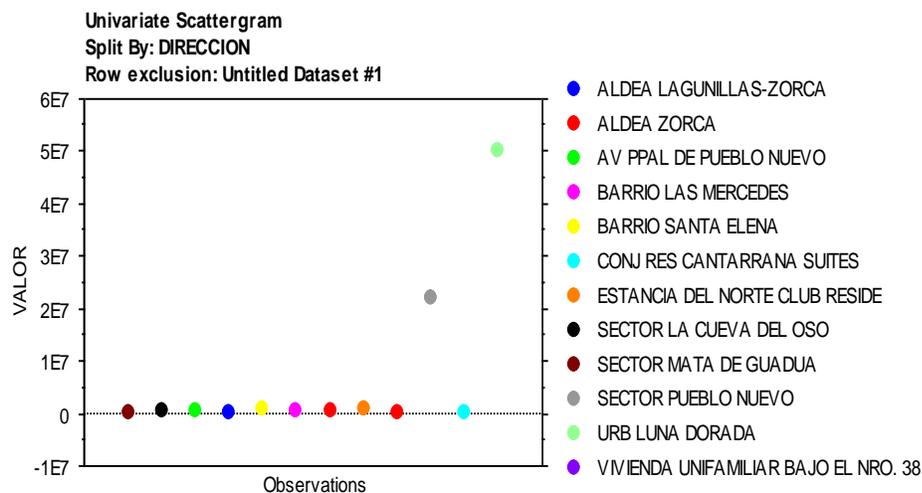
**Tabla III** = Familiar con algunos pequeños comercios

**Tabla IV** = Barrios en formación

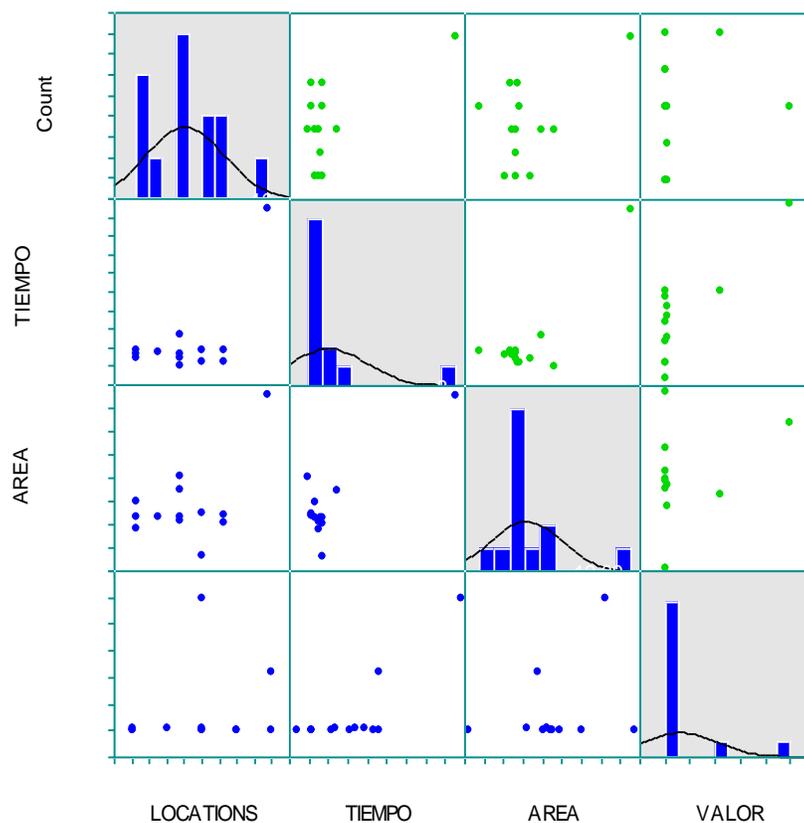
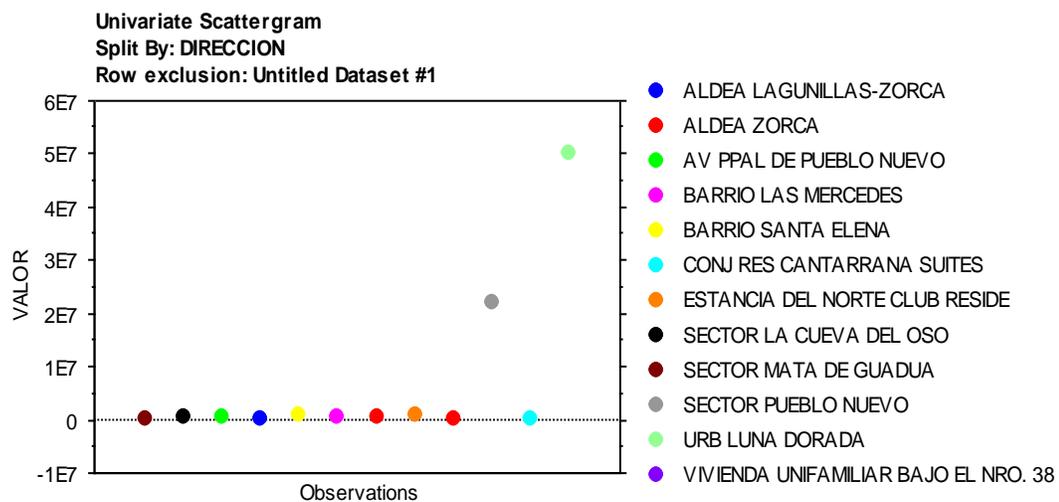
## 6.- Conclusión

Por todo lo anteriormente expuesto y razonado el suscrito concluye, en mi opinión, el Valor de la vivienda muebles e inmuebles es de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTE Y UNO con 75/100 céntimos (457.581.721,75 BSF)**

**San Cristóbal, 15 de FEBRERO del año 2019**



**Grafico Nº2. Diagramas de Dispersión. Variable localización.**



**Grafico N°3. Diagramas de Dispersión. Variable localización.**

## Segunda Parte

### Renta Inmobiliaria Según Avalúo Efectuado

En el siguiente análisis se hace siguiendo la gaceta oficial 40418

**Propiedad:** Avalúo bienes muebles e inmuebles conformado por una vivienda unifamiliar ubicado en la Parroquia San Juan Bautista, ciudad de San Cristóbal, Estado Táchira, registrado en la oficina subalterna de registro público del distrito San Cristóbal, bajo el n° 24, tomo 36, protocolo primero a la fecha del 20 de octubre de 2006 Nro catastral 04-01-07-23

### Calculo Del Valor De Arrendamiento Según Gaceta 40418

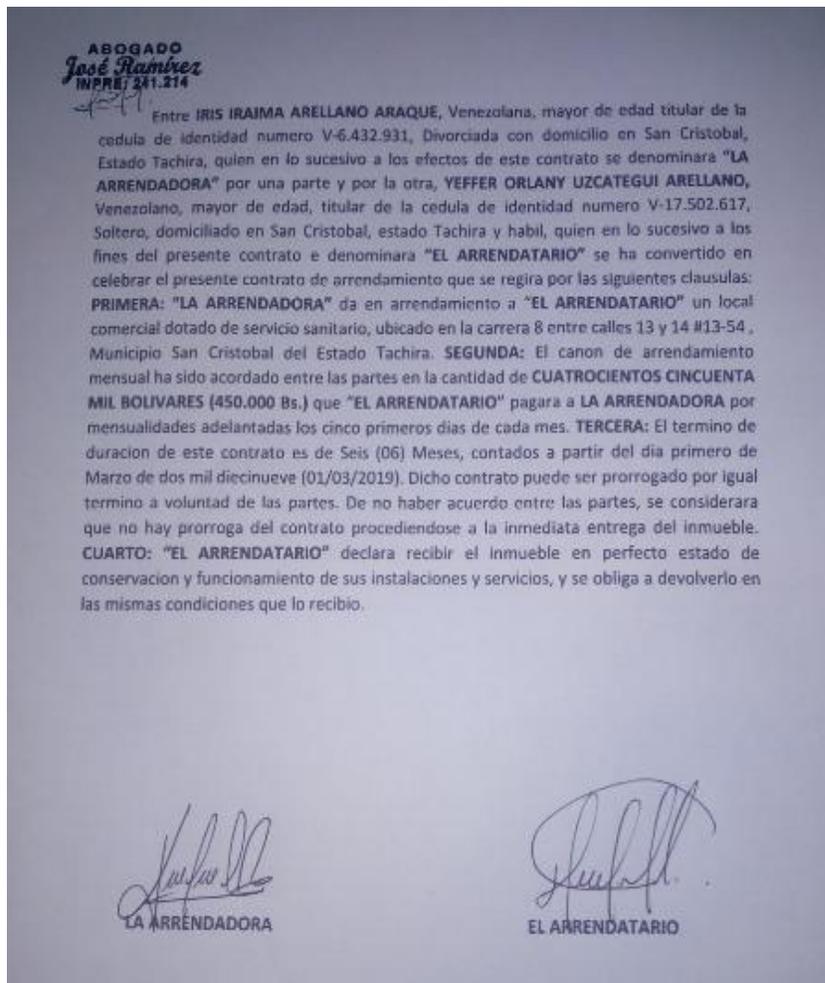
Canon de Arrendamiento fijo base (CAF) según la cual se toma como base el valor actualizado del Inmueble (VI), dividido entre 12 meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. Cuando se trate de Centros Comerciales y/o Locales Comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido podrá ser como máximo 20%.

### Valor Del Inmueble

<b>CAF = (VI/VU/12/M2A) * M2a * %RA</b>	
<b>CAF:</b> Valor del canon de arrendamiento fijo mensual	

<b>VI:</b> Valor del inmueble al momento de la transacción, se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición (según SUNDEE).	<b>Bs. 457.581.721,75</b>
<b>VU:</b> Vida del inmueble	20 años
<b>M2A:</b> Metros cuadrados arrendable	179,78 mts
<b>M2a:</b> Metros cuadrados a arrendar	15,500 mts
<b>%RA:</b> Porcentaje de rentabilidad anual.	8%
<b>LUEGO:</b>	
CAF= (457.581.721,75 BSF /12 /179,78M2) x 15,50} M2 x 8,00 %	
<b>CAF=</b>	<b>Bs. 263.007,26</b>

Dando un análisis de la cantidad que se paga y la que se debería de pagar monto sugerido mediante los cálculos es mucho menor y la cantidad pagada supera los montos de la gaceta oficial por lo que es importante tomar en cuenta que el valor de los inmuebles no satisfacen el valor según gaceta oficial lo que obliga a muchos tenedores de inmuebles para la renta a buscar y satisfacer la situación económica que vive el país en estos momentos.



**Figura N°7. Contrato de arrendamiento del inmueble**

### **Situación del Mercado Inmobiliario (Locales comerciales)**

**Cuadro N° 2. Situación del Mercado Inmobiliario**

<b>Oferta</b>	<b>Demanda</b>
El sector se encuentra totalmente satisfecho y temeroso a la posibilidad de ofertar para la	La demanda de espacio físico, está principalmente representada para el uso comercial, motivado a

<p>renta locales comerciales, será la cantidad de personas existentes para ofrecer una oferta. La demanda no ha sido solventada por lo que esto hace que el incremento de los valores de canones de arrendamiento superen el valor de la gaceta de locales comerciales</p>	<p>la inestabilidad económica, las personas prefieren la modalidad de inquilinato, a pesar de la demanda suscitada por parte de los habitantes de la República de Colombia, en algunos servicios en productos del comercio que ha caracterizado en la zona.</p>
--	---

## **CAPITULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **Conclusiones**

##### **Uso de los terrenos**

El uso predominante es el comercial de tipo comunal representado por la venta al mayor y detal de bienes y servicios. El comercio vecinal está constituido por inmuebles de tipo comercial que hace atractiva la zona para la renta de inmuebles es por ello el incremento de los cánones de arrendamiento a pesar de que están por debajo el valor de los inmuebles.

##### **Oferta y demanda de inmuebles para los cánones de arrendamiento**

La oferta de locales comerciales es en alquiler y está saturada, lo que ha influido en los valores altos establecidos por los propietarios. No existen registros de oferta potencial y aprovechar el máximo potencial de desarrollo de las parcelas.

## **Cánones de arrendamientos**

Existe demanda de locales comerciales, pero la poca oferta ha traído como consecuencia que se ubiquen establecimientos comerciales, en edificaciones antiguas, con uso anterior de tipo residencial con cánones de arrendamiento que superan lo establecido por los entes gubernamentales.

La oferta en alquiler, es atractiva por parte de los propietarios en ubicar alguna razón social, debido a la inestabilidad de la economía venezolana.

## **Recomendaciones**

Es recomendable ofertar espacios para uso comercial en este sector, por la demanda existente para tal uso. Además genera necesidades de servicio demandada por los habitantes de las Repúblicas Bolivariana de Venezuela.

Ofertar en cánones de alquiler es rentable, ya que los inmuebles existentes han perdido el valor para obtener mejores beneficios y cubrir demanda. Además los propietarios actuales son de data historia, que han de efectuarse las mejoras conservando la propiedad.

Aprovechar al máximo el potencial de desarrollo de las parcelas de acuerdo al Plan de Ordenación Urbano.

Implementar planes de desarrollo conjuntamente instituciones gubernamentales y la empresa privada.

## Bibliografía

- Afanador, Lorena. (2004). *Propuesta de ordenamiento espacial y morfológico de la carrera 20 entre calles 9 y 15 de Barrio Obrero, en la ciudad de San Cristóbal, Estado Táchira*. (Trabajo especial de grado no publicado) San Cristóbal: Instituto Universitario Politécnico "Santiago Mariño".
- Álvarez Rodríguez, Elías; Carrasquero Febres, Elsa. (1994). *Avalúo Inmobiliario*. Caracas: Fondo Editorial Interfundaciones / Fondo Editorial Tropykos. 2da. Edición.
- Arias, F. (2018). *Investigación científica y tecnológica*. Venezuela. Ediciones Aljibe.
- Blanco García, Luis E. (1999). *Determinación de Parámetros Técnicos. Gubernamentales como Base para las Inversiones Inmobiliarias en el Municipio San Cristóbal*. (Trabajo de Grado no publicado). San Cristóbal: Universidad Católica del Táchira.
- Castillo, J. (2015). *Metodología de la investigación*. México. Editorial Gedisa.
- Casanova, J. (2015). *Metodología de la investigación*. Madrid. Editorial Mc Graw Hill.
- Cortes, I. (2016). *Metodología de la investigación*. España. Ediciones Urano.
- Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México. Editorial Mc Graw Hill.
- Hernández S., R.; Fernández C., C.; Baptista L., P. (1998). *Metodología de la Investigación*. Best Seller Internacional. 2da. ed. México: McGraw-Hill.
- Labrador, José R. (Mayo-Julio 2004). *Guía para la especialización de Bienes Inmuebles*. Aspectos Fundamentales de la Valorización. Universidad Católica del Táchira. Venezuela.
- Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio*. (1994). Estudios e índice alfabético por: Brewer-Carias, A. Colección Textos Legislativos N° 3. 3ra. Ed. Caracas: Caracas: Jurídica Venezolana.

- Lope-Bello, N. (1994). *Urbanismo Estado y Derecho. La ejecución y control del urbanismo*. Equinoccio. Ediciones de la Universidad Simón Bolívar. Fundación Polar.
- Lope-Bello, N. (1994). *Urbanismo Estado y Derecho. Planificación y urbanismo*. Caracas: Equinoccio. Ediciones de la Universidad Simón Bolívar. Fundación Polar.
- Ministerio del Desarrollo Urbano. Dirección General Sectorial de Ordenamiento Urbanístico. (1993). *Plan de ordenación urbanística. Programa de actuaciones urbanísticas. Eje fronterizo San Antonio – Ureña – Aguas Calientes Estado Táchira*.
- Prinz, D. (1984). *Planificación y configuración urbana*. México DF.: Ediciones Gustavo Gili.
- República de Venezuela (1987). *Ley Orgánica de Ordenación Urbanística*. Gaceta Oficial N° 33.868, del 16 de diciembre de 1987.
- República de Venezuela. (1989). *Ley Orgánica de Régimen Municipal*. Reglamento Parcial N° 1 sobre la participación de la Comunidad. Decreto N° 1197. Gaceta Oficial N° 4.109 Extraordinario del 15 de junio de 1989.
- Rodríguez, Gil y García (2016). *Metodología de la investigación cualitativa*. Madrid. Editorial Aljibe.
- Sampieri, R. (2014). *Metodología de la investigación*. México. Editorial McGraw Hill.
- Sánchez, L. (2018). *Fases de la Investigación Cualitativa*. México. Editorial LIMUSA
- Sarmiento, E. (2014). *Proceso y Fases de la Investigación Cualitativa*. España. Ediciones Aljibe.
- Silva, F. (2018). *Metodología de la investigación*. México. Editorial LIMUSA.
- Universidad Nacional de Colombia. (Enero-Julio, 1987). *Asuntos Urbanos. Revista del Departamento de Planificación Urbana*. Colombia.

## **ANEXOS**

**ANEXO Nº 1**  
**FICHA REGISTRO**



**ANEXO N° 2**  
**INSTRUMENTO**

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA  
DIRECCIÓN DE POST-GRADO  
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**

El presente instrumento tiene por finalidad determinar el Mercado Inmobiliario en el Sector correspondiente Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira. Su opinión permitirá conocer la situación real y contribuirá a la realización de trabajo de grado para optar al título de Especialista en Inversiones Inmobiliarias.

**Fecha:** \_\_\_\_\_

**Hora:** \_\_\_\_\_

**Dirección:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**PARTE A. Uso del suelo**

1. Tipo de comercio:

Local       Vecinal       Comunal       Industrial

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Tiempo de funcionamiento: \_\_\_\_\_

¿Por qué ubicó el establecimiento en la carrera 8 con calles 13 y 14?

Explique:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

¿Por qué seleccionó la localización de su residencia en la carrera 8 con calles 13 y 14?. Explique:

---

---

---

3. Tipo de vivienda:

Unifamiliar                       Bifamiliar                       Multifamiliar

Características:

---

---

4. ¿Cómo es la calidad de los servicios de red?

Suministro de aguas blancas:      Bueno       Regular       Malo

¿Por qué?

---

---

5. Suministro de aguas negras:

Bueno       Regular       Malo

¿Por qué?

---

---

6. Suministro de electricidad:

Bueno       Regular       Malo

¿Por qué?

---

---

---

---

**PARTE B. Tenencia del Inmueble**

7. Tenencia del Inmueble

Propio

Alquilado

Otro

---

---

**PARTE C: Cumplimiento de los Instrumentos Legales**

6.	Cumplimiento en el USO DE SUELO	Cumplimiento de VARIABLES URBANAS	USO INCOMPATIBLE
Descripción			

**ANEXO N° 3**  
**FORMATO PARA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA  
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**

Respetado Experto

Ciudadano:

Por medio de la presente me dirijo a usted en la ocasión de que por su excelente labor como profesional calificado con meritorios logros en el campo de: \_\_\_\_\_, solicitar su colaboración en cuanto a la validación del instrumento anexo, que forma parte para la recolección de información del Trabajo de Grado titulado “ANÁLISIS DE RENTA SEGÚN EL PRECIO DE MERCADO PARA UN INMUEBLE COMERCIAL EN EL MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL. Caso de Estudio: Carrera 8 con calles 13 y 14 Parroquia San Juan Bautista Municipio San Cristóbal, Estado Táchira”

Agradeciendo de antemano la colaboración y el aporte que pueda ofrecer para el buen desarrollo del presente trabajo, se despide de usted.

Atentamente,

**Arq. Juan Vicente Cañas Alviárez**

Firma del validador: \_\_\_\_\_

C.I. N° \_\_\_\_\_

Especialista en: \_\_\_\_\_

## Validación del instrumento

Cuadro Evaluativo						
Dimensión	Ítem	Evaluación				
		P	A	C	R	E
Uso del suelo	1					
Uso del suelo	2					
Uso del suelo	3					
Uso del suelo	4					
Tenencia del inmueble	5					
Cumplimiento instrumentos legales	6					
Cumplimiento instrumentos legales	7					

**P = Pertinente    A = Ambiguo    C= Claridad    R = Reformular    E = Eliminar**

**Objeciones:**

---



---



---



---



---



---



---



---

